

**UNIVERSIDAD AUTONOMA METROPOLITANA**  
**Casa abierta al tiempo AZCAPOTZALCO**

**DEPARTAMENTO DE SOCIOLOGIA**

**AREA DE CONCENTRACION :**

**SOCIOLOGIA URBANA**

**"LOS INQUILINOS, EN CASA PROPIA"**

**ADRIANA BARRERO GAMIZ**

**México, D.F.**

**1989**

**ASESOR :**

**PR. RENE COULOMB BOSC**

Mi Recococimiento al Pr. René Coulomb Bosc a su extenso trabajo profesional así como agradezco su asesoría que hicieron posible la realización de este estudio.

Agradezco a los profesores Emilio Duhau L, Ana María Durán y María Teresa Cornejo sus observaciones y comentarios que aportaron a este trabajo.

Agradezco a la Universidad Autónoma Metropolitana; a todos y cada uno de los trabajadores, personal administrativo y personal docente que integran y hacen posible la institución de enseñanza superior.

Alguna vez escribí: "El Proceso del aprendizaje no termina algún día; continúa durante todo el ciclo de vida. A este proceso aportaron con diálogo crítico, siempre presente de amor, tres hombres que sin saberlo, enriquecieron mi aprendizaje:

Pedro, mi esposo;

Pedro, mi hijo;

Nicolás, mi hijo;

Mi amor y agradecimiento no conocen el límite.

A todo hombre que cuestione,  
que necesite respuestas, e  
investigue; sobre cuales son los  
motores que mueven y hacen la  
historia.

**"LOS INQUILINOS, EN CASA PROPIA"**



## **INDICE**

<b>CAPITULO 1.</b>	<b>PRESENTACION</b>	<b>1</b>
	1.1. Antecedentes	3
	1.2. Objetivos	5
	1.3. Metodología	11
	1.3.1. Los casos analizados	14
	1.3.2. El método utilizado	15
<b>CAPITULO 2.</b>	<b>EL CONTEXTO: EL INQUILINATO CENTRAL</b>	<b>24</b>
	2.1. Evolución histórica de la problemática del alquiler	26
	2.2. Alquiler, crisis económica y habitacional	30
	2.3. Política estatal y vivienda en renta	35
	2.3.1. Legislación	45
<b>CAPITULO 3.</b>	<b>EL PROGRAMA PARA LA ADQUISICION DE VIVIENDA POR LOS INQUILINOS</b>	<b>48</b>
	3.1. El sistema de financiamiento	50
	- Implicación de la existencia de promotores	
	3.2. La delegación se hace promotora	51

<b>CAPITULO 4. LOS ACTORES: INTERESES Y ESTRATEGIAS</b>	<b>55</b>
4.1. Los Propietarios	57
4.2. Los Inquilinos	59
4.3. El Estado	60
4.4. Los Partidos Políticos	67
4.4.1 PRI	68
4.4.2 PSUM	71
4.5. Instituciones de asesoría técnica	74
<b>CAPITULO 5. ESTUDIOS DE CASO</b>	<b>76</b>
5.1. Cooperativa de Vivienda Unión y Esfuerzo de Tepito, S. C. L.	78
5.2. Sociedad Cooperativa Frente Unido de Mujeres de la Colonia Roma.	86
5.3. Edificio Condesa Sociedad Cooperativa.	88
5.4. Asociación de Residentes del Edificio Baja California, A.C.	93
5.5. Alfonso Troyo de la Llave, A.C.	94
5.6. Acción y Unidad, A.C.	96
5.7. Asociación de Defensa Inquilinaria	98
5.8. Cuadro síntesis	102
<b>CAPITULO 6. CONSIDERACIONES FINALES</b>	<b>103</b>
<b>BIBLIOGRAFIA</b>	<b>110</b>

## **CAPITULO 1. PRESENTACION**

## **CAPITULO 1. PRESENTACION**

### **1.1. Antecedentes**

### **1.2. Objetivos**

### **1.3. Metodología**

#### **1.3.1. Los casos analizados**

#### **1.3.2. El método utilizado**

### 1.1. Antecedentes

El interés de esta investigación se debe a que la demanda de vivienda no ha sido satisfecha en parte porque la oferta de vivienda del sector público ha estado dirigida a los sectores de población de ingresos medios y no a los grupos mayoritarios de ingresos bajos. El alquiler de vivienda ha sido una de las respuestas al problema habitacional.

A partir del estudio del Inquilinato del espacio central urbano, de la significativa problemática habitacional que ello implica; y la relación que guardan con los programas habitacionales del Estado, me intereso por el conocimiento de la práctica de adquisición de vivienda por los inquilinos organizados con personería jurídica. Se busca conocer las formas de organización, así como las demandas de estos grupos organizados para la adquisición del edificio o vecindad en que habitan.

Los casos comprendidos en la pre-encuesta para el presente estudio surgen entre 1982 y 1983. A principios de 1983 existen siete casos de organizaciones inquilinarias que tramitan créditos de interés social a través del financiamiento público del Fondo de Habitaciones Populares (FONHAPÜ); para la adquisición del edificio o vecindad por los inquilinos, en un número total de 442 viviendas: cuatro casos de éxito y dos casos que estaban en proceso de compra.

El financiamiento público para la adquisición de vivienda por los inquilinos es una función que ya ha contemplado INFONAVIT y FOVISSSTE dentro de su línea de crédito de compra a terceros, de tal manera que dicha función existe potencialmente.

A partir de la mitad de 1984 la Delegación Cuauhtémoc ha instrumentado un programa para posibilitar la adquisición de vivienda por los inquilinos; -a una "vivienda digna y decorosa"-, mediante la integración de Sociedades Cooperativas de Vivienda, a través de la promoción pública de la Delegación Cuauhtémoc y el financiamiento público del FONHAPO.

Surge una nueva práctica de adquisición de vivienda por los inquilinos organizados con personería jurídica que aliviana el peso del problema del alquiler. Emerge la práctica citada dentro de una crisis (iniciada a mediados de los años setentas), que se agudiza a finales de 1982 y no superada a la fecha (marzo de 1985). Muchos la consideran como la crisis más profunda de la economía mexicana desde la depresión de los años treinta.

La adquisición de vivienda por los inquilinos alcanza una gran difusión a través de la promoción pública de el Programa de "Cooperativismo es la Alternativa". Este Programa con financiamiento público surge en julio de 1984; después de una crisis económica que produce inflación. Inflación económica así como inflación del discurso político.

## 1.2. Objetivos

Por tanto, se quiere esclarecer el papel de la ideología, ya que se dice -a la vez que se difunde el Programa- que el presupuesto para la adquisición de vivienda tiene un alcance reducido.

Se busca entender cómo la adquisición de vivienda por los inquilinos organizados puede influir en atenuar la problemática inquilinaria. Se estudiarán por tanto sus formas de organización así como sus demandas.

Se necesita entender el significado de aumentar una oferta habitacional no en números absolutos, sino en la forma de tenencia de la vivienda. Aumenta la vivienda de propiedad privada y copropiedad en la medida en que disminuye la vivienda en renta; es decir que dentro del actual stock habitacional se da un cambio en la forma de tenencia de la vivienda. Nos preguntamos: ¿De qué manera este cambio de la forma de tenencia de la vivienda incide en la conflictiva inquilinaria.?

En primer término, se quiere analizar la transformación de la relación social en la cual se encontraba el inquilino al nuevo estatuto de propietario o copropietario de su vivienda. Por otra parte: En qué medida disminuye la inseguridad jurídica en que vivía, y como esta compra favorece o no la seguridad física mediante el mejoramiento de la vivienda (hipótesis).

Asimismo se quiere entender el significado de la adquisición de vivienda por los inquilinos a través del financiamiento público (el cual otorga crédito de interés social) para esta práctica, la cual hace parte de la política habitacional del Estado, en atención al número de viviendas a las cuales va dirigida la promoción; así como al número de inquilinos posible de otorgar créditos.

Esta investigación nos puede permitir analizar algunos aspectos de las relaciones sociales entre los agentes sociales que intervienen en este proceso de adquisición de vivienda por los inquilinos, y a través de ello explicar algunos puntos del conflicto inquilinario. En efecto aunque el fenómeno analizado no sea cuantitativamente muy importante, pero sí un fenómeno que permite un primer acercamiento al análisis del papel que en un momento dado juega la ideología de la propiedad en la vivienda. Entender las implicaciones de la práctica inquilinaria es poder entender en mayor grado la problemática inquilinaria, y por tanto la problemática habitacional. Posteriormente a esta investigación, en septiembre de 1987 fue creado el Programa "Casa Propia" cuyo impacto cuantitativo es muy relevante puesto que anuncia alrededor de 25,000 acciones.

En la presente investigación se pretende también un mayor conocimiento del Estado por medio de un análisis de un programa específico dentro de las políticas habitacionales, a través del



financiamiento público del FONHAPO, la institución que tiene a su cargo el otorgar los créditos para la adquisición del edificio o vecindad por los inquilinos.

Nos preguntamos si: ¿El Estado trata de lograr la afiliación política del sector inquilinario (integrado por diferentes clases sociales unidas aparentemente por una comunidad de intereses) por medio de mecanismos de captación como el Programa de "Cooperativismo es la Alternativa", que crea una gran expectativa en la obtención del crédito para la adquisición de vivienda; siendo el presupuesto para ello de alcance limitado?

## 1.2. OBJETIVOS Y PREGUNTAS.

A continuación se encuentran algunas interrogantes surgidas del trabajo de la preencuesta. Sin embargo solamente se pretende un modesto alcance en un primer acercamiento al análisis de las dos hipótesis de este trabajo; si se cumplen o no y en qué medida.

LAS HIPOTESIS están incluidas en el texto y señaladas.

El estudio de las organizaciones inquilinarias, dentro del análisis de una de las políticas de vivienda como es la práctica de adquisición de vivienda por los inquilinos organizados con personería jurídica (a través del financiamiento público) permite entender de que manera y hasta que punto la problemática habitacional, y los agentes sociales que intervienen determinan el paso y las especificidades de la transformación del espacio central urbano.

Se pretende entender el papel que los cambios en la forma de tenencia del suelo del Centro de la Ciudad juegan en las políticas habitacionales y urbanas dentro de la transformación ya mencionada.

Sucede qué: ¿El Estado ante la incapacidad de financiar el crédito masivo para ofertar vivienda a los grupos mayoritarios de ingresos bajos apunta a una política urbana y habitacional en la que cada vivienda tenga un propietario que se responsabilice del mantenimiento de su habitación y al adquirir su vivienda "adquiera por el mismo precio" los problemas de conservación de la vivienda, así como la obligación de pagar un impuesto predial y unos servicios cuyo costo aumenta con mayor rapidez de lo que aumentan los salarios?

Se puede suponer qué: para la adquisición de la vivienda y todos los compromisos que tal adquisición implica, ¿Los inquilinos que actualmente habitan la zona en conflicto no podrán en su totalidad tener acceso a la compra; ya que sus ingresos no corresponden a los requerimientos de la refuncionalización de la Ciudad?

#### **Las rentas congeladas.**

Se puede pensar asimismo que: ¿La adquisición de vivienda por los inquilinos organizados es una práctica que puede incrementar en

cierto grado el desarrollo del mercado inmobiliario (compra-venta de edificios y vecindades), lo cual nos hace suponer que los nuevos propietarios de las viviendas serán un sector con ingresos superiores a los que recibían los primeros? (Motivados éstos por la remuneración económica que pueden obtener de la venta o traspaso de su vivienda, reubicándose probablemente en la periferia de la ciudad).

#### **Inquilinos individuales y Organización social.**

Se puede pensar que: ¿esta práctica puede apuntar hacia la eliminación gradual del inquilinato de la zona central, ya que éste representa un obstáculo en el proceso de los cambios de uso del suelo del Centro de la Ciudad? Esta eliminación gradual se ha iniciado con la organización de los inquilinos con personería jurídica para la compra del Edificio o Vecindad en que habitan, por medio del crédito otorgado por el Estado a través de la institución financiera FONHAPO.

Se puede suponer que: ¿La Adquisición de vivienda por los inquilinos ha incrementado el desarrollo del mercado inmobiliario por medio del financiamiento público que otorga el Estado?

#### **Promoción Pública.**

¿Por qué el Estado interviene nuevamente en la relación inquilino/propietario que anteriormente estaba fijada por el Código Civil mediante sus juzgados? La primera intervención del

Estado en esta relación fué con la Congelación de Rentas (1942-1948). Sucede que: ¿El Estado busca participar en la eliminación paulatina de la vivienda de alquiler? Se puede pensar que: ¿La participación del Estado a través de la promoción de compra de vecindades, pretende atenuar la conflictiva inquilinaria (conflictos sociales y políticos derivados de la misma)?

El Estado parece responder a la conflictiva inquilinaria dando acceso a los inquilinos para que sean propietarios de su vivienda y acabando con las amenazas de desalojo, los problemas de los aumentos desmedidos de los alquileres, el deterioro de las viviendas por falta de mantenimiento, etc.

HIPOTESIS PRIMERA.- Las organizaciones inquilinarias mediante la compra de la vivienda que habitan, disminuyen la inseguridad jurídica en que vivían; y esta compra favorece o no la seguridad física mediante el mejoramiento de la vivienda.

Con la presente política habitacional del Estado (Compra-venta de edificios y vecindades en renta) se pretende contrarrestar los efectos de la renta congelada en las zonas centrales de inquilinato. Esta política específica, apunta hacia la disminución paulatina de las rentas congeladas (y a los efectos que ellas conllevan; disminución de las viviendas deterioradas).

## **PARTIDOS POLITICOS.**

Sucede que: ¿Esta práctica de adquisición de vivienda por los inquilinos organizados es un mecanismo por medio del cual algunos partidos políticos pretenden incrementar o incrementan la afiliación política?

SEGUNDA HIPOTESIS.- La asimilación (ideológica), de las causas o motivos para la adquisición de la "Casa Propia" y el "Patrimonio Familiar" están presentes en la práctica de adquisición de vivienda por los inquilinos.

### **1.3. Metodología.**

Para la realización de la presente investigación se estudiaron los agentes sociales que intervienen en el proceso de adquisición del edificio o vecindad por los inquilinos, éstos son:

- Los inquilinos integrados en una organización social.
- Los propietarios.
- El Estado.
- El Financiamiento Público, FONHAPO.
- La Promoción Pública, la Delegación Cuauhtémoc.
- Partidos Políticos: PRI, PSUM.
- Asociación de Defensa Inquilinaria. Unión de Vecinos de la Colonia Guerrero.
- Instituciones de Asesoría Técnica.

Todos los casos - seis edificios o vecindades - están

comprendidos dentro de la Delegación Cuauhtémoc; a excepción del caso de la colonia Morelos, el cual se encuentra dentro de la Delegación Venustiano Carranza. Ambas delegaciones se ubican dentro de la zona centro de la Ciudad.

La presente investigación se centra en el período 1976 a agosto de 1985, unos días anteriores a los sismos; (esta práctica emerge dentro de una crisis iniciada a mediados de los años setentas). Se retomaron los antecedentes de 1940 a 1975 sobre la cuestión inquilinaria.

#### **La Preencuesta**

Consistió en compenetrarse en el tema. En el trabajo de campo de la preencuesta se realizaron las siguientes entrevistas:

1. Entrevista a representantes de los consejos de la Cooperativa de Vivienda, Unión y Esfuerzo de Tepito, Sociedad Cooperativa Limitada. Se realizó así mismo análisis de prensa y de material bibliográfico.
2. Entrevista a miembros de la mesa directiva de la Asociación de Inquilinos del Edificio Gaona, A. C.
3. Entrevista a el Presidente de Inquilinos de Periférico Sur, A. C.

4. Entrevista a Presidente de la Asociación de Residentes del Edificio de Baja California, A. C.
5. Tres entrevistas a el Presidente de Inquilinos del Edificio Condesa, A. C.
6. Dos entrevistas a la Asociación de Defensa Inquilinaria de la Unión de Vecinos de la Colonia Guerrero.
7. Tres entrevistas a funcionarios de la Delegación Cuauhtémoc:
  - Dos al funcionario del Departamento de Servicios Urbanos,
  - Una al funcionario que tiene a su cargo la difusión y promoción de la creación de sociedades cooperativas de vivienda en la compra del edificio o vecindad en que habitan los inquilinos.
8. Tres entrevistas en FONHAPO a:
  - Funcionario de la Gerencia de Desarrollo Social,
  - Funcionario de la Gerencia de Operaciones u Operacional,
  - Funcionario de la Gerencia Jurídica.

A partir del trabajo de campo de la preencuesta y con un mayor conocimiento de los agentes sociales que intervienen en el proceso de adquisición de vivienda por los inquilinos (y sus interrelaciones), así como de las variables definidas; de los

objetivos y planteamientos de la investigación, se determinó la información que se quería obtener. Esta información fué recogida a través de las entrevistas abiertas que se realizaron en el trabajo de campo de esta investigación.

#### **1.3.1. Los Casos Analizados**

En el trabajo de campo de la presente investigación, se realizaron las siguientes entrevistas (abiertas y en profundidad).

Las entrevistas se realizaron en edificios que han sido o están siendo adquiridos por los inquilinos y que oscilan entre 14 y 226 viviendas por edificio o vecindad, en diferentes o distintas colonias de la Delegación Cuauhtémoc y una en la Delegación Venustiano Carranza, y que son:

1. Vecindad. "Cooperativa de Vivienda, Unión y Esfuerzo de Tepito, S.C.L.
2. Vecindad. "Alfonso Troyo de la Llave, A.C." en la Col. Guerrero.
3. Vecindad. "Acción y Unidad, A.C." en la Col. Doctores.
4. Edificio. "Asociación de Residentes del Edificio Baja California, A.C." en la Col. Roma.
5. Edificio. "Edificio Condesa, Sociedad Cooperativa" en la Col. Condesa.



6. Edificio. "Sociedad Cooperativa Frente Unido de Mujeres de la Colonia Roma" en la Col. Roma.

### 1.3.2 El Método Utilizado

El cuestionario de la entrevista se aplicó a informantes clave de cada una de las seis organizaciones inquilinarias, quienes en el presente estudio son los presidentes o coordinadores de las organizaciones inquilinarias para la adquisición del edificio o vecindad. Cuya lista se acaba de mencionar. A estas entrevistas se incluyen las realizadas con:

7. Entrevista al Srto. de A.E. de la FOP del PRI.
8. Entrevista a representante del PSUM.
9. Entrevista a propietario de edificio en la Delegación Cuauhtémoc.
10. Entrevista a la representante de la Coordinación de Proyectos de la Delegación Centro del FONHAPO.
11. Entrevista a representante de la Unidad de Promoción Participativa de la Subdelegación de Servicios Urbanos, de la Delegación Cuauhtémoc.
12. Entrevista a dos miembros de la Comisión Coordinadora de la Asociación de Inquilinos de Defensa Inquilinaria Unión de Vecinos de la Colonia Guerrero.

Considerando la ubicación de los edificios y vecindades en la zona central, se necesitó disponer de cuatro horas para cada sesión. Se calculó que el cuestionario fuera respondido en una sesión de dos horas aproximadamente, con un total de cuatro o cinco horas por edificio o vecindad. Primero se aplicó una entrevista abierta en la cual se pidió al entrevistado expresar el desarrollo del proceso y, posteriormente, una vez que se estableció un diálogo se procedió a la aplicación del cuestionario de la entrevista abierta y en profundidad (generalmente el presidente o representante de las organizaciones inquilinarias no dispone de cuatro horas para una sola sesión).

Una vez realizadas las entrevistas, éstas se pasaron a cuadros para hacer la correlación de variables.

La interpretación se hizo en relación con las hipótesis. Los resultados se comentaron en asesoría con el objeto de haber ido clarificando y ampliando la visión de las hipótesis.

Para los estudios de caso de edificios y/o vecindades que están siendo adquiridos, ésta es la información que se quiso obtener:

- . Estos primeros seis aspectos son para conocer y analizar los modos y las formas de organización social de los inquilinos adquirientes (basada en la metodología de Castells: ¿Qué quiero saber?), son las primeras seis preguntas.

1. Tipo de organización o personería jurídica.

2. Causa de la integración de la organización.

3. Forma de organización y estatuto legal.

4. Demandas de la organización.

Anterior a la adquisición.

Posterior a la adquisición.

5. Toma de decisiones en la organización.

6. Número de socios que integran la organización.

Para conocer y analizar la adquisición de viviendas por los inquilinos, se pretende obtener información sobre los aspectos siguientes:

1. Tipo de organización o personería jurídica.

2. Causa de la integración de la organización.

3. Promotor de la compra.

4. Asesores.

5. Etapa del financiamiento o etapa del proceso de compra.
6. Solicitud de crédito para mejoramiento de vivienda.
7. Número de casos de renta congelada.
8. Número de traspasos anterior a la adquisición del edificio o vecindad.
9. Número de viviendas en el edificio o vecindad.
10. Forma de tenencia de la adquisición.
  - 10a. Esta forma de tenencia permite la venta del inmueble.
  - 10b. Derecho individual de venta de vivienda.
11. Afiliación y/o intervención del PRI.
  - 11a. Participación en actos.
  - 11b. Apoyos recibidos.
12. Afiliación y/o intervención de partidos políticos de oposición.
  - 12a. Participación en actos.
  - 12b. Apoyos recibidos.
13. Negociación y fijación de los precios de los predios.

13a. Valor del inmueble

14. Causas (ideología) - motivos de los inquilinos para la adquisición.

14a. Motivos de los inquilinos para no querer adquirir.

**Guión de Entrevista con los Presidentes o Coordinadores de las Organizaciones Inquilinarias para la adquisición del edificio o vecindad**

Fecha:

### **Preguntas**

Entrevista abierta.- Guía de entrevista

A. Presentación e identificación.

B. Objetivo del estudio.

C. Importancia de su colaboración para encontrar otras posibilidades y opciones en la problemática de la vivienda.

D. "Platíqueme sobre el proceso de compra del edificio o vecindad".

- Desde que tuvieron la idea de comprar el edificio o vecindad.
- Cuándo o hace cuánto.
- Cómo y de qué manera.

**Cuestionario de la Entrevista con los Presidentes o Coordinadores de las Organizaciones Inquilinarias del Edificio o Vecindad.**

Fecha:

1. ¿Cuál es el tipo de organización o personería jurídica de los inquilinos organizados en este edificio o vecindad?
2. ¿Por qué se constituye la organización?
3. ¿Cuál es su forma de organización y estatuto legal?
4. ¿Cuáles son las demandas de la organización?  
Anteriores a la adquisición  
Posteriores a la adquisición
5. ¿Cómo o de qué manera se toman las decisiones en la organización?

6. ¿Cuántos socios integran la organización?
7. ¿Cuántas viviendas o departamentos existen en el edificio o vecindad?
8. ¿Cuántas viviendas o departamentos existen "todavía" bajo el régimen de Congelación de Renta?
9. ¿Cuántas viviendas se traspasaron con anterioridad a la operación de compra? ¿Cuál fué el motivo de estos traspasos? o ¿Fué que estos inquilinos no podían pagar las mensualidades del crédito para la adquisición?
10. ¿Quién promovió la compra?
11. ¿Quiénes son sus asesores?
12. ¿Por qué quieren comprar?
13. ¿Por qué algunos inquilinos no quieren comprar?
- 14a. ¿En que etapa del financiamiento o etapa del proceso de compra están ahora?
- 14b. ¿Cuánto tiempo les tomó hacer los trámites para la compra?
15. ¿Solicitaron crédito para mejoramiento de vivienda?

- 16a. ¿Cuál es la forma de tenencia en la compra del edificio o vecindad?
- 16b. Si algún día, en el futuro, la Asociación Civil o la Cooperativa quisiera vender el edificio; ¿la Asociación Civil o la Cooperativa podría vender el edificio o vecindad?
- 16c. Si algún día, alguno de los actuales propietarios de la Asociación Civil o Cooperativa tuviera que irse o mudarse ¿Podría vender su vivienda o departamento?
- 16d. ¿Cómo se llevaría a cabo esa venta?
17. ¿A qué partido están ustedes afiliados?  
(Si la respuesta es afirmativa):
18. ¿Participan en actos del Partido Oficial?
19. ¿Qué apoyo reciben del Partido Oficial?
20. ¿Están ustedes afiliados a algún Partido de Oposición?  
(Si la respuesta es afirmativa):
21. ¿Participan en actos de ese Partido?
22. ¿Que apoyo reciben?



23. ¿Cómo se negocian y fijan los precios de los predios?
24. ¿Cómo se relacionan con el dueño?
25. ¿Pertenece esta organización a alguna confederación, asociación o coordinadora?

## **CAPITULO 2. EL CONTEXTO: EL INQUILINATO CENTRAL**

## **CAPITULO 2. EL CONTEXTO: EL INQUILINATO CENTRAL**

- 2.1. Evolución histórica de la problemática del alquiler.
- 2.2. Alquiler, crisis económica y habitacional.
- 2.3. Política estatal y vivienda en renta.
  - 2.3.1. Legislación.

## 2.1. Evolución histórica de la problemática del alquiler.

El pago de la vivienda, de esta mercancía-habitación, tiene que provenir del salario, así como provienen los otros bienes de primera necesidad.

El problema habitacional es inherente a las sociedades capitalistas y se manifiesta en la incompatibilidad entre el precio de la vivienda que es necesariamente alto y el salario que permite satisfacer esta necesidad en el mercado. En la Ciudad de México, en la etapa inicial del proceso de industrialización y urbanización, la resolución de esta contradicción se lleva a cabo mediante el inquilinato como forma dominante hasta mediados del presente siglo.

A finales de la década de 1930, poco antes del despegue del desarrollo industrial moderno del país, el conflicto entre el salario y el precio de la vivienda empieza a manifestarse como "problema habitacional". El Estado manifiesta su posición y es en este momento que define su deber de intervenir en el problema habitacional.

El Estado a través del Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S.A., en el año de 1935 realiza un estudio global de las condiciones habitacionales de la Ciudad de México en el cual se subrayan las deficiencias agudas del inquilinato central. Es interesante notar, como antecedentes de las políticas

posteriores, que la 'solución' propuesta es "la construcción de vivienda de alquiler para la clase obrera financiada con subsidios directos del Estado".(1) En este período el sector que resulta beneficiado principalmente es el sector tradicional terrateniente, cuyas ganancias en función del alquiler suben paralelamente a la demanda.

En el momento en que se aceleran los procesos de urbanización e industrialización, existe una amenaza real de la reivindicación del salario, aunado ésto a la fuerza del capital industrial en ese momento, el Estado decide intervenir en el problema habitacional mediante el control de los alquileres. El Estado interviene mediante una serie de decretos entre 1942 y 1948, que siguen hoy vigentes y que tienen la finalidad de prevenir aumentos en el alquiler con el objetivo de abaratar el precio de la vivienda de los trabajadores.

La habitación alquilada bajo contrato de "renta congelada", cuyo arrendatario asume ciertos derechos de propiedad de la vivienda, sigue siendo de suma importancia en relación a los conflictos en el inquilinato central hoy día. Lo anterior da origen al fenómeno de los traspasos.

Las viviendas con renta congelada constituían el 1% del total de viviendas en arrendamiento en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México en 1976.(2)

Se puede afirmar que en los años durante los cuales se establecieron las prórrogas de arrendamiento, 1942 a 1948, se produjo una reducción en el nivel de los alquileres, tanto los de bajo precio, como los de mediano y alto precio (Colonia Guerrero, Colonia Roma y Colonia Condesa). Se frenó, por tanto, el ritmo de aumento en los precios del suelo temporalmente en las dos colonias residenciales.

Los efectos a largo plazo de la "congelación de rentas" varían. Después de 1948, continuó la tendencia de aumentar el alquiler de vivienda de alto o mediano precio, dando como resultado el alza constante en el precio del suelo.

En la colonia de vivienda de bajo precio, los alquileres demuestran una constancia después de las variaciones de 1942-1948, se puede atribuir parcialmente, por lo menos, al efecto de las "rentas congeladas" existentes en esa zona. El precio del alquiler en las zonas centrales estaba por debajo del precio general. Este inquilinato de bajo precio ubicado en las áreas urbanizadas antes de 1942 representaría entre el 7 y el 10% de toda la vivienda en 1977 en la zona metropolitana.(3)

Las "rentas congeladas" inciden durante los años inmediatamente posteriores a 1948 sobre el estancamiento del nivel general del alquiler en los barrios centrales.

Las "rentas congeladas" pueden ser consideradas como una de las causas de mayor segregación urbana. Es posible apreciar esta situación en el crecimiento moderado del precio del suelo en el caso de la Colonia Guerrero. Sin embargo, el precio del suelo en los barrios de inquilinato barato si aumenta, a pesar de que los alquileres permanecen constantes. Lo anterior se debe a la introducción paulatina de actividades más rentables, como son los comercios y oficinas, aún viviendas de precio medio que vienen a substituir a "las vecindades". La permanencia de los inquilinos de bajos niveles económicos desfavorecen los intereses de los propietarios, ya que no pueden realizar el precio en tanto que sus predios estén ocupados, principalmente en los casos en que aún existen contratos bajo la "congelación de rentas".

A partir de la década 1940 a 1950, existe una disminución en la producción de vivienda de alquiler, tanto en la de bajo precio como en los departamentos para las capas medias.

Diferentes sectores opinan que debido a la "congelación de rentas" es que existe una disminución en la construcción de viviendas de alquiler económico, incidiendo esto en el problema habitacional en general.

Por tanto, se está de acuerdo con COPEVI en que: "una de las contradicciones fundamentales del problema habitacional: la

incapacidad del capitalismo de producir viviendas para el capitalismo".(4)

## 2.2. Alquiler, crisis económica y habitacional

A partir de los años setenta se advierte, tanto en los programas públicos como en los privados, una bajísima producción de vivienda para alquilar.

Los capitalistas han encontrado en la vivienda para la venta mayores posibilidades de conseguir rápidas ganancias. Es la lógica de la ganancia la responsable de que no se construya vivienda de alquiler. Este proceso puede apreciarse en la mayoría de los países capitalistas, tanto centrales como periféricos.

Dada la escasa oferta de viviendas de alquiler, se han incrementado las rentas en los últimos años y la creación de múltiples organizaciones de inquilinos, que han realizado numerosas movilizaciones; incluso han llegado a plantear huelgas de pagos, presentando además propuestas de leyes inquilinarias que se han sumado a las de los partidos políticos y organizaciones gremiales. "De esta manera, el problema inquilinario se ha vuelto un punto de conflicto social importante y la necesidad de una ley que rija las relaciones entre inquilinos y propietarios, en defensa de los primeros, resulta



prioritaria en esta época de crisis".(5)

Según estima el Instituto Nacional del Consumidor, los alquileres se elevaron un 500% en los últimos cuatro años (1984).

Uno de los efectos de la crisis en los asentamientos populares es el descenso en la autoconstrucción desde 1980, acelerándose sobre todo a partir de 1982 debido al gran aumento del costo de los materiales y al estancamiento de los salarios. Como consecuencia se hace más difícil la solución habitacional de la autoconstrucción, por tanto el arrendamiento de cuartos está aumentando notablemente en muchas colonias. La escasez de oferta en relación a la demanda ha provocado también un alza enorme de los alquileres.

Las clases populares no tienen acceso a las viviendas ofrecidas en alquiler en los diarios y, alquilan por tanto cuartos en colonias populares.

Por una parte "los propietarios y agentes inmobiliarios involucrados en el sistema se quejan de que la crisis los ha afectado seriamente"; y por otra parte se multiplican las movilizaciones y protestas por los grandes aumentos de las rentas.

Lo anterior se basa en las cifras de A. Lomelín en "El mercado

inmobiliario en México. Diagnóstico y Perspectivas", 1983, que son: los aumentos de los alquileres en el periodo 1978-1980 estuvieron acordes con el nivel general de inflación, a partir de 1982 fueron menores. Al mes de agosto de 1983, el incremento de los arrendamientos fué sólo de 38.2%, contra un nivel de inflación de 53.8% y uno de 62.9% en los precios al mayoreo.

Las enormes dificultades para vender durante la crisis vivienda de tipo medio ha llevado a sus propietarios a rentarlas, dándose así un aumento en la oferta de esas unidades.

Entendemos que la actual crisis económica ha afectado a los programas y políticas públicas de vivienda, al sector inmobiliario privado, y a los asentamientos populares. Lo anterior ha traído como consecuencia que los programas habitacionales del Estado se enfrentan hoy a mayores dificultades para continuar aumentando su producción en relación al crecimiento de las necesidades de la población. Hasta 1982-1983, la producción de vivienda de "interés social" no había experimentado una retracción y los promotores de este tipo de mercancía seguían desarrollando sus actividades sin mayores inconvenientes. Debido a las crecientes dificultades para conseguir los créditos, las perspectivas son dudosas. Por otra parte, el sector inmobiliario ha perdido, durante la crisis, su atractivo para muchos capitales que hoy prefieren buscar inversiones más redituables.

En los estratos populares la crisis se ha manifestado con los siguientes rasgos: el desempleo, la disminución de los ingresos, la fuerte declinación de la autoconstrucción, el enorme aumento de los precios de los cuartos de alquiler, el traspaso de viviendas mejoradas por aquellas familias que no pueden continuar manteniéndolas, por enumerar sólo algunos de ellos. Por otra parte, las organizaciones de colonos tienden a unificarse y plantean al Estado nuevas reivindicaciones sociales.

Los programas habitacionales del Estado en los años anteriores a la crisis sólo permitieron adquirir los distintos cajones de vivienda a familias de ingresos medios y altos. "Los cajones fijados por el FOVI sólo han permitido, en los últimos años, el acceso a la llamada vivienda de "interés social" a 7.2% de la población, la de más altos recursos. Los programas del INFONAVIT y del FOVISSSTE siempre se han dirigido a sectores asalariados de menores ingresos".(6)

Por tanto, los fondos de vivienda han atendido solamente una pequeña cifra de sus contribuyentes con necesidades de vivienda. "Así el INFONAVIT ha declarado que en el período 1973-1980, sólo satisfizo 8.8% de su demanda y el FOVISSSTE admitió que sus recursos sólo permitían atender al 2.6% de la demanda".(7)

A mediados de 1981 se inicia lo que muchos consideran la crisis más profunda de la economía mexicana desde la gran depresión de

los años treinta. Indudablemente que el consumo de la mayoría de la población se vió afectada y, en particular, las condiciones de producción de la vivienda se elevaron aceleradamente y se amplió cada vez más la brecha entre el crecimiento de los precios y el de los salarios.

"Se alejan cada vez más, en una coyuntura inflacionaria, como la que atraviesa México, las posibilidades de acceso de la mayoría de la población a una vivienda, incluyendo aquella autoconstruida por los usuarios (sobre todo debido a la carestía de los materiales)".(8)

En los programas habitacionales del Fondo de Habitaciones Populares se trató de orientar la acción pública en materia de autoconstrucción, mediante la oferta de tierra barata y apoyo financiero y técnico a los grupos de menores ingresos para que produjeran su vivienda. A la vez que se impulsó la organización de la población de cooperativas.

Las acciones del Estado, a pesar de los nuevos planteamientos, resultaron sumamente limitadas para enfrentar la muy difícil situación en materia de vivienda de la mayoría de la población.

El Estado, al extender la oferta habitacional, interviene en el proceso de reproducción de la fuerza de trabajo en función de las exigencias del capital, dada la estrecha relación que dicho

proceso guarda con el bien vivienda. "Sin embargo, en un país donde existe una gran masa de desempleados, es quizás más importante la necesidad que tiene el Estado de garantizar el funcionamiento del sistema en su conjunto, lo cual en parte trata de lograr a través de estrategias de captación dirigidas a obtener el apoyo de diferentes clases sociales".(9)

La cita anterior se relacionará con el programa de Cooperativismo "es la Alternativa".

### 2.3. Política Estatal y Vivienda en Renta

Continúa pendiente una legislación que rijan las relaciones entre inquilinos y propietarios, que regule en principio los aumentos en la renta de la vivienda de acuerdo al tanto por ciento en que se incrementan los salarios mínimos. Esta medida reivindicaría a una parte importante de la población que alquila viviendas.

"Del total de las viviendas censadas en 1980 en la zona Metropolitana de la Ciudad de México, el 46% no eran propiedad de sus ocupantes, en su gran mayoría por ser alquiladas". (10)

Una nueva legislación inquilinaria daría la fuerza para transformar derechos y obligaciones de los agentes que intervienen así como se lograría modificar los procesos de producción y distribución de la vivienda para los diferentes

estratos sociales y, sobre todo para los que tienen menos recursos económicos.

Aún no se ha sancionado una nueva legislación inquilinaria que ante la disminución del poder adquisitivo de los salarios y la baja de los ingresos de los sectores mayoritarios de la sociedad, pueda compensar, en alguna medida, los efectos negativos de la crisis en el consumo de la población.

Renta del suelo.

Existe un espacio central urbano en conflicto entre el capital inmobiliario y quienes ahí habitan predominantemente, los inquilinos. El primero pretende realizar una renta urbana en esa área y los segundos permanecer en su barrio. Para el objetivo del sector inmobiliario se requiere la expulsión del inquilinato de bajo costo que genera una renta baja. En espera de lograr sus objetivos, el espacio central urbano parece ser que ha sido adquirido por unas pocas manos, desplazando a los pequeños propietarios.

La propiedad que tiene un titular sobre el predio que habita, está manifestando un valor de uso de su vivienda. La propiedad que genera renta, es aquella en la cual se ha invertido para posteriormente ser vendida o rentada de nuevo. Asimismo, una tierra agrícola genera una renta mayor al ser incorporada a tierra urbana.

La vivienda es una mercancía real y potencial, es decir que es producida para la venta, con el fin de lograr una ganancia. Esta forma de producción de la vivienda es la responsable de las constantes y actualmente intensificadas crisis habitacionales. Por lo tanto ha sido necesaria la intervención del Estado; aún así la demanda de vivienda no ha sido satisfecha, en parte, porque la oferta de vivienda del sector público ha estado dirigida a los sectores de población de ingresos medios; y no a los grupos mayoritarios de ingresos bajos.

Anteriormente, la vivienda de la clase obrera y de los sectores medios se ofertaba en su mayoría en alquiler. Esta es la etapa en la cual la propiedad urbana se halla atomizada en múltiples propietarios, es decir que ésta se encontraba en muchas manos produciendo viviendas para alquiler.

Diversos factores, entre los que destacan la concentración de la propiedad, la inflación, diversas alternativas de inversión para el pequeño y mediano inversionista, y la aparición de un nuevo agente social, el promotor inmobiliario, ponen en crisis irreversible al sistema de producción de vivienda en alquiler. se generaliza la tenencia en propiedad, e incluso la participación en ascenso del Estado, también se orienta a ofrecer la vivienda en propiedad.

Parece ser que los propietarios de un alto número de casas,

departamentos y vecindades encubren sus bienes en inmobiliarias y/o en otras asociaciones, por tanto, la propiedad se encuentra concentrada en pocas manos..

"La crisis (iniciada a mediados de los setentas) se agudiza a finales de 1982, ha afectado a los programas y políticas de vivienda del sector inmobiliario y a los asentamientos populares".(11)

"La vivienda de tipo medio y residencial ha resentido un fuerte efecto, debido al violento aumento de las tasas de interés y al gran encarecimiento del producto, afectando seriamente tanto a los sectores medios y altos que la consumen".(12)

Este gran encarecimiento a la vivienda ocasiona que el proceso de compra de un grupo organizado de inquilinos en la colonia condesa se dificulte la fijación del precio del predio.

La fijación de los precios de los predios para la adquisición de vivienda ha sido negociada generalmente entre los propietarios y los inquilinos, tomando como base el avalúo que del predio hace la institución financiera.

Revalorización del Centro de la Ciudad.

Se esta llevando a cabo una refuncionalización del espacio central de la Ciudad. Se ha desplazado a un número significativo



de inquilinos, se han concentrado obras públicas, cambios de uso del suelo así como nuevas construcciones. Se ha iniciado por tanto, un proceso de expulsión de los grupos sociales de inquilinos de bajos ingresos, para ser reemplazados por uno con ingresos superiores a los del grupo anterior. Esta es una de las conclusiones de Alvaro J. Portillo en "El Arrendamiento de vivienda en la Ciudad de México".

La construcción de ejes viales en la zona Centro acompañada de la demolición de vivienda ha sido determinante en el proceso de desplazamiento de los grupos sociales de inquilinos de bajos ingresos. En los remanentes de los ejes viales se construyeron viviendas que no reunían los requisitos que la ley establecía. Ahora con las modificaciones a la Ley de Condominios (el 7 de febrero de 1985) esas viviendas ya están dentro de la Ley.

A pesar de eso aún existe un número significativo de lotes baldíos con los cuales es posible especular.

Dos miembros de la Comisión Coordinadora de la Unión de Vecinos de la colonia Guerrero mencionan el cuadro histórico turístico que se está creando en la zona centro; el Zócalo, Garibaldi, San Hipólito; el cual apunta a destruir vecindades viejas y vetustas. En el Centro de la Ciudad los servicios y la infraestructura valen menos que en las zonas fuera de ese límite.

El proceso de revalorización del Centro de la Ciudad promovido por diferentes agentes sociales se manifiesta en: "El proyecto del Templo Mayor, las construcciones del Palacio Legislativo, del Centro Bancario, del Hotel Holiday Inn y de la torre de Pemex, junto al próximo traslado de la Merced, precedidos por si fuera poco de la sangrienta apertura de los ejes viales a lo largo y ancho del tejido antiguo de la Ciudad, representan las acciones más explícitas del capital inmobiliario y financiero por liberar y apropiarse de las rentas del suelo del "México Viejo".(13)

La política de renovación del Centro de la Ciudad, se ha llevado a cabo realizando una por una de sus acciones arriba mencionadas y no se difunde como una política urbana que incide en la Ciudad en su conjunto, en sus aspectos económico, político y social.

Consideramos que la práctica de Adquisición de Vivienda por los inquilinos no es una práctica habitacional aislada sino una dentro de la política urbana de Renovación del Centro de la Ciudad.

Se puede suponer que para la adquisición de la vivienda y todos los compromisos que tal adquisición implica; el sector inquilinario que actualmente habita la zona en conflicto no podrá tener acceso a la compra y/o a habitarla; ya que sus ingresos no corresponden a los requerimientos de la refuncionalización de la Ciudad.

¿CUAL ES LA CONFLICTIVA INQUILINARIA EN LA QUE SE UBICA LA ADQUISICION DE VIVIENDA POR LOS INQUILINOS?

Las viviendas del Centro de la Ciudad se encuentran deterioradas por su antigüedad, aunada ésta a la falta de mantenimiento y conservación de las mismas, que traen por consecuencia el que los inquilinos vivan una constante inseguridad física y jurídica de la vivienda. Este fenómeno no incluye el alza de las rentas en forma desmesurada, dado que aún no se ha sancionado una ley inquilinaria que regule las relaciones entre los propietarios y los inquilinos así como los aumentos en rentas. El decreto de reformas y adiciones a diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento publicado en el Diario Oficial el 7 de febrero de 1985, dista mucho de ser una "reforma inquilinaria", sin embargo, en este Decreto la regulación del arrendamiento queda establecida en relación con los aumentos al salario mínimo. Es en la sanción de una ley inquilinaria en que los tres agentes sociales: los propietarios, los inquilinos, y el Estado "chocan" en sus respectivos intereses.

Los otros tres agentes que contribuirán a dar una gama de matices en el presente tema son: los partidos políticos, las Asociaciones de Defensa inquilinaria y las Instituciones de Promoción y Asesoría Técnica. Lo anterior revela lo complejo del conflicto que se intenta explicar. Se publicó recientemente en el periódico "El Día" el que la "reforma inquilinaria" es imprecisa para los inquilinos y se concluye manifestando que la situación

de los inquilinos es cada vez más angustiosa.

En el espacio central urbano que tiene un destino social por el alto grado de inquilinato de bajos ingresos localizados en esa zona, así como del número significativo (1%) de viviendas bajo el régimen de congelación de rentas, se está llevando una transformación que obedece a una política de renovación revalorización de ese espacio; de la cual forma parte la práctica concreta de la compra de viviendas en renta en el Centro.

El arrendamiento es una relación social. De esta relación social surge el permanente enfrentamiento de intereses contradictorios inquilino-propietario; es ésta la relación más importante de los agentes sociales del arrendamiento.

"La confrontación se ha expresado en una serie de presiones que los propietarios hacen para lograr la desocupación de esas viviendas. Lanzamientos y deshaucios con sentencia legal, lanzamientos por vía de la violencia privada, abandono físico de las fincas para que el transcurso del tiempo se encargue de derribarlas expulsando a sus habitantes, colusión con las autoridades para promover desocupaciones; permanentes amenazas y señalamiento público a los grupos sociales que arriendan vivienda como indeseables e inferiores en todos sentidos, etc." (14)

## OBSTACULOS.

Existe una incapacidad de la mayoría de la población de tener acceso al mercado de la vivienda a pesar de que el crédito que otorga el Estado a través del FONHAPO es de interés social. Algunos inquilinos han declarado no contar con un salario suficientemente renumerador para adquirir la obligación moral y legal que representan los pagos mensuales y "deben optar" (esta contradicción es con intención) por traspasar su vivienda trasladándose a otra de menor precio. Esto da como resultado un salario de mayor rendimiento.

Las asociaciones de defensa inquilinaria que sobresalen con objetivos planteados por los inquilinos y que no contemplan la adquisición de la vivienda en renta en la que habitan son las de las colonias: Guerrero, Morelos y Martín Carrera, las cuales han conseguido reunir planteamientos que se oponen a la lógica de la ganancia de la re-valorización de las zonas inquilinarias.

Se mencionarán los dos planteamientos de las asociaciones arriba mencionadas de mayor importancia para el presente trabajo:

- La no derogación, ni transformación del decreto de la Congelación de Rentas el cual es una barrera a la especulación inmobiliaria.
- Conservar las zonas de inquilinato como tales.

Estas organizaciones de defensa inquilinaria no contemplaban adquirir sus viviendas (junio de 1984). En el supuesto caso de

que algunos inquilinos hubieran económicamente podido hacerlo. De cualquier forma los inquilinos no quieren cambiar de barrio; están plenamente conscientes de la infraestructura, del equipamiento y el transporte que tienen y se han decidido a no trasladarse. Los lazos sociales aumentan el arraigo al suelo del espacio central urbano.

Las rentas congeladas.

Siendo el arrendador un inversionista, éste ha visto en las rentas congeladas el mayor freno a la rentabilidad de su operación.

El establecimiento del decreto de la congelación de Rentas durante la segunda guerra mundial benefició al sector industrial. ¿Actualmente a quien beneficia? Parece ser que únicamente a 100,000 habitantes y no todos ellos habitan su vivienda bajo este régimen. ¿Por qué se da este fenómeno? ¿Por qué no se ha derogado dicho decreto? Parece ser que políticamente no conviene. Los inquilinos y el régimen de congelación de rentas existen como los obstáculos jurídicos mayores a los intereses del capital inmobiliario.

Cabe señalar aquí que los sismos de 1985 aceleraron y ampliaron la práctica de la adquisición de vivienda por los inquilinos dentro de la política habitacional del Estado. Existen alrededor de 60 mil viviendas en renta que fueron reconstruidas y ahora se

encuentran en propiedad de los antiguos inquilinos.

#### 2.3.1. Legislación

El problema de la sanción de una ley inquilinaria es hoy vigente. El 7 de febrero de 1985 entró en vigor el Decreto de 14 reformas y adiciones a diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento que incide en las relaciones de los inquilinos-propietarios. Estas reformas son al Código de Procedimientos Cíviles.

## C I T A S

## CAPITULO 2

1. COPEVI. Investigación Sobre Vivienda. II. La Producción de Vivienda en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Pág. 27
2. COPEVI. Investigación Sobre Vivienda. II. La Producción de Vivienda en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Pág. 32
3. Ibid Pág. 34
4. Ibid Pág. 42
5. Martha Schteingart, "El Sector Inmobiliario y la vivienda en la Crisis". Comercio Exterior, Pág. 749
6. Ibid Pág. 741
7. Ibid Pág. 742
8. Ibid Pág. 742
9. Schteingart Martha, Gustavo Garza, "La Acción Habitacional del Estado en México", Pág. 237.
10. René Coulomb, "Vivienda en Renta y Dinámica Habitacional en la Ciudad de México". Pág. 141, en Procesos Habitacionales en la Ciudad de México.
11. Schteingart Martha, "El sector inmobiliario y la vivienda en la crisis". Comercio Exterior. Banco Nacional de Comercio Exterior, S.A. volumen 34, número 8. México, D. F. agosto 1984 Pág. 750.
12. Ibid Pág. 750.



13. Coulomb Bosc, René. "Luchas populares por el control social de la tierra urbana." Habitación Problemas de vivienda y urbanismo. FOVISSSTE. AÑO 2. NÚMERO 7/8 México, D. F. julio/diciembre 1982.
14. Portillo Alvaro. "El arrendamiento de vivienda en la ciudad de México", U.A.M. páginas 104-105.

**CAPITULO 3.      EL PROGRAMA PARA LA ADQUISICION DE VIVIENDA POR  
LOS INQUILINOS**

**CAPITULO 3. EL PROGRAMA PARA LA ADQUISICION DE VIVIENDA POR  
LOS INQUILINOS**

- 3.1. El sistema de financiamiento
  - Implicación de la existencia de  
promotores
- 3.2. La delegación se hace promotora

### 3. EL PROGRAMA PARA LA ADQUISICION DE VIVIENDA POR LOS INQUILINOS

#### 3.1. El sistema de financiamiento

Los inquilinos con ingresos menores a dos y media veces el salario mínimo habían recibido una casi nula atención por parte del Estado. A partir de julio de 1984 la Delegación del centro de la ciudad promueve la creación de sociedades cooperativas de vivienda siendo FONHAPO el Sistema Financiero para la adquisición del edificio o vecindad en que habitan los inquilinos. El programa de "Cooperativismo es la Alternativo" ha incluido a los inquilinos de ingresos bajos. FONHAPO informó que el 90% de los inquilinos tiene que tener un nivel de ingresos determinado, es decir, ingresos máximos de dos y media veces el salario mínimo; así como no ser propietario de alguna vivienda en la misma entidad. En ocasiones los inquilinos de un edificio o vecindad tienen un nivel más amplio de ingresos y esto puede constituir un obstáculo para tener acceso al crédito de dicha institución.

El proceso de compra por los inquilinos se puede llevar a cabo con que el 90% de ellos estén de acuerdo; a pesar de que en el 10% restante existan viviendas bajo el régimen de congelación de rentas o inquilinos que no puedan o no quieran adquirir la vivienda; de tal manera que el programa apunta a una disminución del número de viviendas de "renta congelada".

Los traspasos de la vivienda también son contemplados dentro del mencionado programa. Estos dos últimos conceptos no se hicieron evidentes durante la intensa promoción del programa de "Cooperativismo es la Alternativa". El presupuesto del FONHAPO para financiar la adquisición de vivienda por los inquilinos es limitado y reducido<sup>1</sup> en comparación con los grandes alcances con los que fué difundido el programa; creando con ello expectativas de iguales dimensiones.

Los modos y las formas de organización social pueden en un primer intento de análisis explicarse a partir de los efectos que producen. Son los efectos de este programa a la fecha, (agosto 1985 antes de los sismos); los que se intentan rescatar dentro de los casos comprendidos en la presente investigación. Tres casos han concluido el proceso de adquisición de vecindades y edificio y tres casos han concluido el numeroso proceso de trámites y están a punto de contratar el crédito.

¿Por qué la promoción pública se dirige hacia la forma de organización social de la cooperativa en lugar de a la forma de asociación civil?. Se intentará responder a esta interrogante.

### 3.2. La Delegación se hace promotora

La delegación Cuauhtémoc se hace promotora de grupos frente al

<sup>1</sup> La institución encargada de la promoción parecía que no contaba con este dato.

FONHAPO, por medio del curso de COOPERATIVISMO ES LA ALTERNATIVA. La delegación Cuahutémoc invitó a la Dirección General de Fomento Cooperativo y Organización Social para el Trabajo de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social, al Fideicomiso Fondo de Habitaciones Populares y a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, con el objeto de difundir los principios del cooperativismo y promover la creación de sociedades cooperativas de vivienda.

Se asistió a la conferencia de "El Capital Social Financiamiento" y Apoyos a Cooperativas de vivienda, presentada por FONHAPO.

Se manifestó la existencia de 4,000 inmuebles que pueden ser adquiridos (anterior a los sismos de septiembre de 1985).

- Así como el que los créditos se otorgaban a asociaciones civiles tanto como a cooperativas.

Una de las frases del discurso fue: "Hay infinidad de problemas al no ser propietario". Por tanto; la ideología de la "Casa Propia" está presente.

- El préstamo máximo por vivienda es de 708,000 pesos (1984).

- Se señaló que si se puede comprar la vivienda que los inquilinos alquilan.

- Se señaló que ya existían casos en que ya se habían adquirido las vivienda por los inquilinos.

- Se prefieren paquetes de 100 viviendas. Se explica que se pide que los inquilinos les faciliten la gestión ya que es más económico hacer los trámites para 100 viviendas que

hacerlo de una por una.

- En viviendas de 708,000 pesos se pide a los inquilinos que aporten el 10% de la cantidad total del préstamo.
- En viviendas de menos de 400,000 pesos sólo se les pide que aporten el 5%. Este 5% puede ser con el aporte de mano de obra.
- El Fideicomiso da la preferencia a instituciones.
- Se propuso formar una Federación de Cooperativas dentro de la Dirección de Fomento Cooperativo de la Secretaría del Trabajo (DIFOCOST).
- Se mencionó que es mejor organización la que ofrece la forma de organización en cooperativa, ya que ésta prevee el mantenimiento del edificio o vecindad.

A mi entender lo que tiene importancia o es significativo es que al promover el cooperativismo se está tratando de prevenir la especulación (por lo menos temporalmente, por algunos años).

- No se mencionó:
- Que el FONHAPO prevee como requisito a la obtención del crédito la existencia de una forma de organización que puede ser la de asociación civil, en la cual un comité se hace cargo del mantenimiento y administración del edificio o vecindad.
- La existencia de casos de renta congelada.
- El derecho al tanto de los inquilinos.

Se dió fin al curso deseando que los inquilinos de la Delegación Cuauhtémoc vieran coronados sus esfuerzos y la entrada de los mariachis.

Observaciones:

Primera.- El sector social al que está dirigido este programa de crédito había recibido una casi nula atención por parte del Estado.

Segunda.- Es claro que la forma de organización social de cooperativa por los inquilinos para la adquisición de la vivienda en que habitan es priorizada por las instituciones que participan en esta promoción.

Tercera.- Frente al funcionamiento del sistema financiero del FONHAPO implica la existencia de promotores. (el caso número tres EDIFICIO CONDESA SOCIEDAD COOPERATIVA es un caso de auto promoción). Por lo tanto la Delegación de la zona centro se hace promotora de grupos frente al FONHAPO.



#### **CAPITULO 4. LOS ACTORES: INTERESES Y ESTRATEGIAS**

## **CAPITULO 4. LOS ACTORES: INTERESES Y ESTRATEGIAS**

4.1. Los Propietarios

4.2. Los Inquilinos

4.3. El Estado

4.4. Los Partidos Políticos

4.4.1 PRI

4.4.2 PSUM

4.5. Instituciones de asesoría técnica

## CAPITULO 4. LOS ACTORES: INTERESES Y ESTRATEGIAS

El haber tratado los conflictos que surgen de la práctica de adquisición de vivienda por los inquilinos; permite expresar un primer intento para entender los instrumentos y/o mecanismos financieros, económicos, políticos y sociales de los diferentes agentes sociales que van a posibilitar superar los obstáculos.

LOS AGENTES SOCIALES INVOLUCRADOS EN EL PROCESO: LOS ACTORES.

### 4.1. Los Propietarios.

Sector inmobiliario.

El propietario individual al asociarse integra asociaciones inmobiliarias aunque no todos los propietarios pertenecen a éstas.

Los propietarios han instrumentado una serie de presiones para conseguir la desocupación de las viviendas. Además de este tipo de presiones se han estructurado formas que encubren la concentración en pocas manos de un alto número de casas, departamentos y vecindades en inmobiliarias y/o en otras asociaciones.

La propiedad concentrada en inmobiliarias apunta a la disminución gradual del pequeño propietario dando por resultado que se concentre la propiedad aún más.

La óptica del propietario para vender es:

- No se utiliza el predio.
- La vecindad está ruínosa.
- Existen viviendas de rentas congeladas. Además...
- ¡ Pagan de contado !

La encuesta reveló las ventajas y desventajas de rentar edificios y vecindades desde la óptica de los propietarios. Las desventajas o aspectos negativos son los siguientes:

- Los inquilinos destruyen, porque no les pertenece la vivienda.
- Los inquilinos no pagan puntualmente la renta.
- En un juicio de deshaucio, el inquilino que no ha pagado la renta en varios meses, con sólo pagar ya se queda habitando la vivienda.
- Existen casos de subarrendamiento muy difíciles de comprobar.
- El costo del mantenimiento del edificio o vecindad aumenta en mayor proporción (por la inflación) de lo que actualmente (1985) se pueden aumentar las rentas..

Las ventajas o aspectos positivos de un propietario al rentar:  
Son:

- A pesar de que la operación no se consideran rentable, sí se conserva la propiedad del predio, y éste tiene un valor de cambio el cual aumenta paralelamente a la inflación. En ocasiones el propietario, considerando el alto número de problemas que tiene con los inquilinos, prefiere vender el Edificio o vecindad a

inmobiliarias con mayor capital y capacidad administrativa.

Los propietarios estuvieron llevando a cabo los trámites necesarios (aprovechando las facilidades que el D.D.F. estuvo dando) para la obtención del permiso de Régimen de Propiedad en Condominio. Este permiso se otorgó con las facilidades durante un año, (hasta febrero de 1986).

Los propietarios opinaron que estuvieron tramitando el mencionado permiso para poder vender en el momento que convenga al mercado inmobiliario.

El avalúo bancario (en la mayoría de los casos) es la forma en que los propietarios fijan el precio de los predios. Por lo general los propietarios aumentan el precio de este avalúo y posteriormente lo negocian con los adquirientes.

#### 4.2. Los Inquilinos: Individuales y Organización Social.

La Adquisición de la vivienda en renta por los inquilinos puede incidir en la disminución de la inseguridad jurídica y física de la vivienda a través del mejoramiento de la misma, siempre y cuando se lleve a cabo en un número significativo de casos que lo soliciten.

Se puede pensar que esta práctica puede apuntar hacia la eliminación gradual de los inquilinos de bajos ingresos de la zona central, ya que éstos representan un obstáculo en el proceso

de revalorización del Centro de la Ciudad.

Se puede suponer que se ha incrementado la promoción del mercado inmobiliario a través de aumentar la cobertura (nivel de acceso) que tenían los tipos de financiamiento público para la Adquisición de vivienda.

#### 4.3. El Estado.

El principio para caracterizar al Estado va a ser por las distintas funciones que tienen los organismos públicos. Estos organismos tienen la función de intermediación entre los dos principales actores: Los inquilinos y los propietarios.

Los organismos del Estado son los que posibilitan la compra mediante el financiamiento, la promoción y el apoyo técnico.

El sistema de financiamiento - FONHAPO

La existencia de capital en

los predios entre propietarios e inquilinos.

- FONHAPO otorga créditos (actualmente) sobre el valor del avalúo de BANOBRAS.
- El propietario trata de fijar el precio más alto en cantidad superior al avalúo.
- En algunos casos el propietario accede a vender en el valor del avalúo.
- En los casos en que el propietario no accede a vender en el valor del avalúo, FONHAPO otorga el crédito del valor del avalúo y los inquilinos aportan la diferencia en el precio.

Todos los créditos otorgados son de interés social.

La información obtenida respecto a el número de casos a los que se les ha otorgado el crédito es la siguiente de julio de 1984 a agosto de 1985 en el D.F.:

- se presentaron 320 solicitudes.
- Se otorgo crédito a 50 solicitudes (algunas estan ya en proceso de recuperación).
- Créditos contratados y próximos a contratarse.....75
- Créditos en proceso de contratación.....25

Como se puede deducir, el número de créditos otorgados a la fecha no es significativo en relacion a las expectativas creadas a los inquilinos. sin embargo, para una gran parte de los inquilinos las causas (ideología): la "casa propia", el "patrimonio

familiar" y "el progreso", han sido asimilados.

FONHAPO manifiesta el que no hay preferencia en cuanto a el otorgamiento de créditos entre Sociedad Cooperativa (afiliadas a DIFOCOST), y Asociación Civil; sin embargo, ésto es contradictorio con lo que los inquilinos manifiestan.

El objetivo del FONHAPO al otorgar créditos a los inquilinos para la adquisición de vivienda en renta, es el participar como mecanismo financiero en conservar y mantener el stock de vivienda en existencia; una vez que los inquilinos sean propietarios de su vivienda y se responsabilicen de la misma.

Lo anterior requiere de un presupuesto sumamente elevado, este presupuesto ha sido comparado a todo el presupuesto del D.F. de 1985, lo cual nos permite manifestar, a manera de consideración, después del trabajo de campo, que la promoción pública incrementada precisamente en el periodo 1984 a 1985 conlleva un alto grado de contenido político.

Esta práctica de adquisición de vivienda por los inquilinos, a nuestro entender, reafirma y refuerza el régimen de propiedad privada.

#### INFONAVIT Y FOVISSSTE

El otorgamiento de crédito para la adquisición de vivienda por los inquilinos es una función que ya se había contemplado en



estas instituciones, de tal manera que ya existía potencialmente.

La Promoción pública para la Adquisición de Vivienda.

El Estado tiene la función de promover esta práctica por medio de la Delegación Cuauhtémoc, la difusión se inició en julio de 1984, en el curso de "Cooperativismo es la Alternativa".

Se pretendió crear grandes expectativas entre los inquilinos al proponer se integraran paquetes de 100 cooperativistas que afiliadas a la Dirección de Fomento Cooperativo de la Secretaría del Trabajo (DIFUCOST) solicitaran su crédito a FONHAPO. Se piensa que las expectativas creadas con este Programa eran en alto grado.

¿Por qué el Estado interviene nuevamente? (intervino anteriormente con el decreto de la Congelación de Rentas 1942-1948) en la relación inquilino-propietario que anteriormente estaba fijada por el Código Civil mediante sus juzgados? sucede que: ¿El estado está participando en la eliminación paulatina de la vivienda de alquiler?

Con la presente práctica (compra-venta de edificios y vecindades en renta) la cual forma parte de la política habitacional se pretende contrarrestar los efectos de la Renta Congelada en las zonas centrales de inquilinato.

La asimilación de las causas (ideología) de la "Casa Propia" y el "Patrimonio Familiar" está presente en esta promoción del Estado, como parte de las complejas relaciones político ideológicas.

La asimilación ideológica se hace presente cuando se considera a los inquilinos que no están interesados en la adquisición de vivienda, como individuos que no quieren progresar y no aceptan la idea de modernidad.

La participación de las instituciones u organismos encargados de la promoción y gestión pública es determinante en la implantación de esta práctica social. Organismos e instituciones gubernamentales, tales como la "Unidad de Promoción Participativa" de la Subdelegación de Servicios Urbanos de la Delegación Cuauhtémoc pueden ser caracterizados como organismos cuya función es la intermediación entre los dos principales agentes de esta práctica: inquilinos y propietarios. En particular la Unidad de Promoción Participativa se define como catalizadora de una problemática; como mediador entre la ciudadanía y las autoridades.

La participación en el Programa de "Cooperativismo es la Alternativa" (promovido y difundido en 1984, a través de la Delegación Cuauhtémoc) es orientar a los inquilinos para que acudan a la Delegación para integrarse como cooperativa, para ser sujetos de crédito.

Esta Unidad de Promoción Participativa apunta a una expansión acelerada en 10 Delegaciones, además de la Cuauhtémoc, en donde se iniciara en febrero de 1983. La promoción pública del programa "Cooperativismo es la Alternativa" ha tenido las siguientes características:

- Surgimiento del programa a nivel del Departamento del Distrito Federal, y en particular de la Delegación Cuauhtémoc; siendo la zona que abarca esta Delegación una donde el 14% de la población habita en vecindades.

Los resultados del Programa (julio de 1984 a 1985) han sido en un grado no significativo ya que sólo se han otorgado 7 créditos, y podemos suponer - por el trabajo de campo realizado - que éstos son otorgados por relaciones personales y/o influencia política. Este fracaso del Programa es atribuido (por sus instituciones gestoras y promotoras) a las dificultades económicas del país, a la falta de seguridad de empleo de los solicitantes y a "la negligencia" de los solicitantes para realizar el sinnúmero de trámites requeridos para integrarse como cooperativa.

Estas instituciones reconocen que la gran difusión que se dió al Programa fué para activar a los inquilinos carentes de seguridad física y jurídica en sus viviendas.

Se reconoce también la imposibilidad de la integración de paquetes de 100 cooperativas para la adquisición ya que cada cooperativa es diferente en cuanto a la ubicación y valor del inmueble.

Los organismos de promoción y difusión estaban conscientes de la

imposibilidad de esta integración.

En estos organismos mediatizadores se manifiesta que transformando la forma de tenencia de la vivienda en renta a propiedad privada los inquilinos serían "autosuficientes y coparticipes de la conservación del inmueble". No se está de acuerdo en parte en cuanto a la conservación del inmueble tratándose de rentas congeladas y en desacuerdo en el primer punto.

Consideramos que el Estado ante la incapacidad económica de proporcionar mantenimiento a estas vecindades promueve "las facilidades" existentes en esta coyuntura para lograr la adquisición de la vivienda por los inquilinos haciéndolos responsables de todos los compromisos que tal adquisición implica.

La delegación hace la función de intermediario entre los propietarios y los inquilinos para la negociación del precio del edificio o vecindad. Asimismo el Estado da apoyo técnico a la operación mediante:

- El financiamiento público.
- La promoción pública y
- La gestión pública.

Estos organismos tienen la función de intermediación entre los dos principales agentes sociales: inquilinos - propietarios y son los que posibilitan la compra de vivienda en renta por los inquilinos.

Como se pudo observar y sintetizar en el trabajo de campo:

. La práctica de adquisición de vivienda por los inquilinos tiene dos obstáculos:

- Las rentas congeladas.
- Los inquilinos.

#### 4.4. Los Partidos Políticos

Actualmente casi todos los partidos políticos tienen un programa para tratar la problemática inquilinaria. Es a través de esta problemática que les permite tener un acercamiento con los inquilinos.

Para la presente investigación interesa conocer la existencia discursiva y práctica de los partidos políticos que han demostrado mayor participación en el problema inquilinario y que han hecho una propuesta.

En particular nos interesa investigar su forma de intervención o no intervención en la práctica de adquisición del edificio o vecindad por los inquilinos.

Esta práctica es un mecanismo por medio del cual algunos partidos políticos incrementan la afiliación política a ellos.

La Comisión Especial sobre Bienes Inmuebles en Arrendamiento formada en diciembre de 1983, la integraron diputados del PRI, PAN, PSUM, PDM, PST, PPS.

"Dicha comisión se encargó de la revisión de las propuestas de

leyes inquilinarias y de reformas que habían sido presentadas en otras legislaturas por diputados o partidos políticos. Supuestamente esta comisión se entrevistó con funcionarios del DDF, INFONAVIT y FOVISSSTE y FOVI, así como organizaciones de inquilinos, y colonos, de colegios profesionales, juntas de vecinos, asociaciones de propietarios, de bienes inmuebles y juristas".(7)

¿Es la Comisión Especial sobre Bienes Inmuebles en Arrendamiento un mecanismo de mediatización que trata de contrarrestar los efectos de choque de los tres principales agentes del arrendamiento?

Algunas organizaciones inquilinarias han contado con la colaboración de un asesor Legal del partido oficial.

#### 4.4.1. PRI

La intervención de los partidos políticos en la adquisición de vivienda por los inquilinos, se acentuó en una coyuntura electoral (julio 1985, elecciones para diputados).

Consideramos que, para lograr la afiliación política o el apoyo de la población, el PRI ha intervenido en esta práctica de adquisición de vivienda, gestionando el financiamiento para la compra de los mismos en algunas organizaciones inquilinarias.

Como lo ha demostrado el trabajo de campo de una u otra forma el

PRI ha estado presente en los procesos de adquisición de vivienda, ya sea realizando espectáculos frente a las vecindades, o con los militantes del partido viviendo en los edificios o vecindades, estableciendo compromisos con los dirigentes o presidentes de las organizaciones, dando apoyo material para el mantenimiento de la vecindad.

El PRI, a través de la CNOP (Confederación Nacional de Organizaciones Populares) funciona como la gestión pública para la obtención del financiamiento.

En la CNOP se manifiesta el objetivo del PRI al promover el cooperativismo, es "sólo a través de la organización de grupos que se puede lograr algo, y no en forma individual".

A pesar de que existe la posibilidad de obtener el crédito para una organización inquilinaria con personería jurídica o de Asociación Civil, los representantes de la CNOP dan preferencia a las cooperativas de vivienda. (Parece ser que la adquisición de vivienda ha sido utilizada por los partidos políticos en coyuntura electoral).

La forma de relación del PRI con las organizaciones inquilinarias adquirientes, ha sido por medio de los órganos seccionales del partido.

El partido se considera como un órgano de promoción y gestoría,

ya que a los inquilinos del partido "les asesora, les orienta, les aconseja" y "hasta les hacen tramites".

El PRI considera que las cooperativas tienen mayor facilidad para contratar el crédito, y en una cooperativa la forma de tenencia es de copropiedad es decir, que "todos somos dueños de todo".

La forma de relación del PRI con los propietarios dicen que es de negociación, pero que su primer labor es con "el más débil". Dicen que los propietarios también cooperan y defienden sus intereses.

El PRI sostiene que su objetivo, al intervenir en la adquisición de edificios es "velar por la satisfaccion de la comunidad".

Se manifiesta el objetivo que en la relación entre los diversos organismos de gestión y promoción pública para la adquisición de la vivienda es de coordinación.

En diciembre de 1983 se formó una comisión especial; La Comisión de bienes Inmuebles en Arrendamiento. Fué dicha comision la que dictaminó que no existiría ley inquilinaria, sin embargo un decreto sí y con éste se detuvo el problema político con el cual iba el partido a perder un número de votos significativos.

Para este partido el cooperativismo es el enlace entre el Estado y los grupos sociales.



El siete de febrero de 1985 entraron en vigor las reformas al Código de Procedimientos Civiles y las reformas a la Ley Orgánica de los tribunales de justicia del fuero común del D.F. se dictaron reformas a 14 ordenamientos legales. Son 15 los juzgados de arrendamiento inmobiliario.

#### 4.4.2. PSUM

La política inquilinaria del PSUM se ha manifestado de dos maneras:

- 1) Crear una organización de inquilinos o asociación independiente del partido, y que en ella participen militantes.
- 2) La colaboración del partido con alguna organización inquilinaria, siendo condición para esta colaboración el que la organización quedara afiliada al partido.

Con éstas dos tenedencias se produjeron diferencias en cuanto a las tácticas para abordar el problema; y se dió una escisión dentro del partido tanto a nivel local como nacional (1983).

A partir de 1983 se ha realizado trabajo inquilinario, y se ha logrado crear dos organizaciones de inquilinos: Doctor Terrés y Claudio Bernard. Sabemos - por el trabajo de campo realizado en esa vecindad que tienen personería jurídica de Asociación Civil.

En la vecindad ubicada en Doctor Terrés (organización

inquilinaría para la adquisición del edificio o vecindad); el PSUM colaboró en la organización, así como en la asesoría para la obtención del crédito.

En este caso, donde se ha visto claramente la intervención del PSUM, se han tenido enfrentamientos con organizaciones del PRI. Estos enfrentamientos se han manifestado no sólo como choque de palabras sino a través de maniobras políticas de gente que tiene compromiso con el PRI.

Militantes del PSUM manifiestan y reconocen que el PRI tiene mayor capacidad de gestión.

Las propuestas del PSUM en cuanto a los problemas urbanos y problemática inquilinaria en particular, se ha manifestado así:

- Reformar la planeación urbana y habitacional. Reformarla para que favorezca los intereses del trabajador, ya que actualmente no lo beneficia.
- Que exista una mayor participación del Estado.
- La promulgación de una Ley Inquilinaria.
- MAYOR IMPULSO DE LA POLITICA DE CREDITO A LA VIVIENDA.

En Doctor Terrés el PSUM consiguió el crédito a finales de 1982. El PSUM contempló la posibilidad de organizar a la gente en la colonia Doctores; ya que el éxito logrado en la obtención del crédito fué considerado como un ejemplo a seguir en la colonia.

La participación del PSUM en la adquisición de edificios o vecindades no ha sido muy amplia. Rara vez el PSUM ha intervenido en la organización de los inquilinos para la compra del edificio o vecindad en que habitan, debido ésto, en parte, a "la limitación de los créditos", afirma uno de sus militantes.

La población de inquilinos que asiste a reuniones del PSUM, lo hace para conocer la forma de evitar desalojos y para conocer el procedimiento a seguir para lograr el financiamiento público.

Consideramos el primer aspecto mencionado (la adquisición), como una actitud defensiva, ya que ocurre debido a las presiones y agresiones que sufren los inquilinos (amenazas de desalojo, rentas excesivas).

La participación del PSUM en la problemática inquilinaria ha tenido otras manifestaciones:

- Por medio de un Comité Inquilinario de Defensa en donde existen enfrentamientos con los propietarios y se integran Consejos de Autoadministración. Desde la formación del partido (1982), éste ha mantenido como estrategia tener un despacho de abogados para asesoría jurídica (penal y sindical). Se manifestó que en algunos casos sólo se asesora y en otros se tiene como objetivo que la organización inquilinaria quede vinculada al partido. Esta última aseveración puede apoyarse con la información recogida en la vecindad de Doctor Terrés, en donde los inquilinos declararon la intención de sus asesores para la

compra, de lograr la afiliación política.

El PSUM, al intervenir en los procesos de adquisición de vivienda, tiene como primer objetivo organizar a la gente para comprar el edificio o vecindad, posteriormente "concientizar a la gente" por medio de seminarios, conferencias, marchas, manifestaciones. Aquí se manifiesta en forma clara el quehacer político de este partido.

La forma de relacionarse del PSUM con las instituciones de promoción y gestión pública de este programa de adquisición de vivienda, es de contrarrestar la fuerza de las instituciones del PRI, ya que representan a este.

La forma de relación del PSUM con el financiamiento público (FONHAPO) para la obtención del crédito ha sido por relación personal, ya que militantes del PSUM prestan sus servicios en esta institución financiera, pero no existe vinculación política organizada.

#### 4.5. Instituciones de Asesoría Técnica

Las instituciones de promoción y asesoría técnica tienen como objetivo el que sus investigaciones y trabajos tengan una utilidad social - en este caso - para las organizaciones inquilinarias.

Estas instituciones participan en la adquisición de vivienda por los inquilinos proporcionando asesoría técnica a las organizaciones inquilinarias.

Los propietarios solicitan la intervención de estas instituciones de promoción y asesoría técnica, sin embargo, parece ser que éstas no contemplan tal participación.

Las universidades públicas participan, con su trabajo de investigación, en la problemática habitacional.

## **CAPITULO 5. ESTUDIOS DE CASO**

## **CAPITULO 5. ESTUDIOS DE CASO**

- 5.1. Cooperativa de Vivienda Unión y Esfuerzo de Tepito, S. C. L.
- 5.2. Sociedad Cooperativa Frente Unido de Mujeres de la Colonia Roma.
- 5.3. Edificio Condésa Sociedad Cooperativa.
- 5.4. Asociación de Residentes del Edificio Baja California, A.C.
- 5.5. Alfonso Troyo de la Llave, A.C.
- 5.6. Acción y Unidad, A.C.
- 5.7. Asociación de Defensa Inquilinaria.
- 5.8. Cuadro síntesis.

5.1. "COOPERATIVA DE VIVIENDA UNION Y ESFUERZO DE TEPITO,  
S. C. L."

Modos y Formas de Organización

La "Cooperativa de Vivienda Unión y Esfuerzo de Tepito", es un tipo de organización que tiene personería jurídica. La causa de la integración de la organización fué con el objetivo de "llegar a ser propietarios, no inquilinos"; según manifestarán los solicitantes de vivienda.

La forma de organización de esta Cooperativa es la estipulada por la Ley de Cooperativas, la cual establece la existencia de dos Consejos: El Consejo de Administración y el Consejo de vigilancia, así como varias comisiones.

Las demandas de la organización, anteriores a la adquisición de la vecindad, fueron:

- Comprar la vecindad.
- Hacer las reparaciones más urgentes.

La demanda posterior a la adquisición fue:

- La construcción de casas habitación (después de que se haya demolido la vecindad existente), a través del financiamiento público.

Los 26 socios que integran la organización toman sus decisiones



en una asamblea general, en la cual cada socio aporta su voto. En caso de algún acontecimiento urgente son los dos Consejos mencionados anteriormente los que toman las decisiones.

#### Adquisición de vivienda

Esta Cooperativa adquirió la vecindad a través del financiamiento público, otorgado por el FONHAPO, siendo éste a su vez el promotor de la compra de las viviendas en renta. Los inquilinos manifestaron que el proceso de compra tuvo la duración de un año, implicando este proceso un alto número de trámites y una cuantiosa inversión de tiempo, lo cual explica en cierta medida, el por qué algunas organizaciones inquilinarias no terminan de realizar los trámites de los requerimientos para la obtención del crédito.

La asesoría técnica de la Cooperativa la realizó COPEVI, la cual continúa proporcionando la asistencia técnica.

En esta Cooperativa existía un caso de renta congelada, el cual no representó el obstáculo supuesto, ya que este caso resultó ser la vivienda del presidente de la Cooperativa; quien continúa teniendo un cargo en el PRI. La organización declara que el PRI no interviene en las decisiones de la organización. Por otra parte, cabe mencionar que el PRI cuestiona a los inquilinos sobre las necesidades de mejoramiento físico de las viviendas para proporcionar el material necesario. Consideramos que este

mecanismo de captación es meramente para crear expectativas e incrementar con ellas la afiliación política de los miembros de la Cooperativa en las elecciones para diputados el 7 de julio de 1985.

Se piensa que el Presidente de la Organización, quien habitaba la única vivienda bajo el régimen de congelación de rentas, vió en la adquisición de la misma únicamente el valor de uso de la vivienda, ya que los inquilinos que habitan viviendas con renta congelada deberían ser los menos interesados en comprar. Este representante de la Organización, al participar en la integración de esta Cooperativa, apoya una práctica del partido en el cual colabora; dando por resultado en este caso 26 copropietarios (miembros de la Cooperativa), anteriormente inquilinos.

En esta Sociedad Cooperativa no existió traspaso alguno anterior a la compra de la vecindad, a pesar de la existencia de los inquilinos de bajos ingresos que no podían adquirir su vivienda; concretamente en dos de los casos; los cuales fueron apoyados económicamente en la adquisición de sus viviendas por los demás miembros de la Cooperativa. Lo anterior se explica a través de la solidaridad que existe entre los tepiteños y el orgullo de haber vivido toda su vida en Tepito; aunado esto a poder permanecer en el barrio, antes como inquilinos y ahora como copropietarios.

En lo que respecta a la intervención de los partidos de oposición en el proceso de adquisición de vivienda por los inquilinos, se manifestó la no existencia de tal participación en el proceso que aquí nos ocupamos. Esta no intervención de los partidos de oposición, sumada al hecho de la fuerte colaboración en la integración de la Cooperativa de el inquilino con vivienda de renta congelada (Presidente de uno de los Consejos de la Cooperativa); nos lleva a suponer una relación de gestión entre el presidente de uno de los Consejos de esta Cooperativa y la institución financiera.

En lo referente a la negociación y la fijación del precio del predio se pone de manifiesto la intervención de dos de los tres principales agentes sociales involucrados en el proceso: los inquilinos y el arrendador.

Este último agente sostuvo el precio del predio de 5 y medio millones de pesos, propuesto por el mismo, no obstante el incremento del impuesto predial que se llevó a cabo en el lapso entre la entrega de la carta de compromiso de compra-venta y el otorgamiento del préstamo del financiamiento público.

La supuesta disminución de la vivienda en alquiler a través de esta práctica, ha tenido una ideología específica para acentuar los fundamentos de la propiedad privada a través de "la casa propia", "el patrimonio familiar", "un patrimonio para los hijos"

y "el progreso".

Los inquilinos expresaron los motivos por los cuales algunos de ellos no querían comprar al principio del proceso.

Se mencionó la desconfianza en la realización de la adquisición. En ningún momento se manifestó el que la operación no fuera atractiva económicamente; lo cual nos lleva a expresar que los inquilinos de esta Cooperativa no están conscientes del valor de cambio de las viviendas (siempre y cuando los lazos sociales y el arraigo al barrio continúen como valores sociales locales para la permanencia en esa vivienda. De no ser así, existen dos posibilidades: la venta o la renta irregular de la vivienda).

Es cuestionable el que el barrio de Tepito, en donde existe un alto grado de solidaridad y arraigo en él, esté dividido en dos delegaciones políticas: la Delegación Cuauhtémoc y la Delegación Venustiano Carranza. Consideraremos que este mecanismo pretende dividir a los habitantes del barrio y a su respectiva fuerza política.

La "Cooperativa de Vivienda Unión y Esfuerzo de Tepito, S. C. L., es una muestra de la solidaridad entre los inquilinos y ahora copropietarios de una vecindad (que se hizo evidente con el apoyo económico proporcionado por los miembros de la Cooperativa a dos de los inquilinos que no contaban con la cantidad monetaria para

la adquisición de las viviendas).

De no haberse manifestado esta muestra de solidaridad, suponemos que se hubiera tenido que recurrir al traspaso de estas dos viviendas a individuos que no habían habitado en esa vecindad.

Los copropietarios (antes inquilinos), "adquirieron con la vecindad" las siguientes responsabilidades, según manifestaron:

- Pagar un impuesto predial.
- Pagar el agua y el mantenimiento de la bomba de agua.
- Pagar entre los copropietarios la luz que se consuma en la Oficina de Administración de la vecindad.
- Pagar el mantenimiento de una vecindad que tiene más de 40 años de construída y que por tanto necesita de un mantenimiento de mayor costo que las viviendas con pocos años de haber sido construídas.
- Pagar las mensualidades a FONHAPO por el crédito otorgado para la adquisición de vivienda.

Aspectos que han mejorado a partir de la adquisición de la vivienda según los copropietarios (antes inquilinos):

- El mantenimiento de la vecindad mediante el pago de cuotas mensuales se ha reflejado en el mejoramiento de la vecindad, lo cual implica una mayor seguridad física de la vivienda.
- Ya no son molestados por el arrendador o por el administrador con amenazas de desalojo y el alza desmesurada de las rentas, lo cual implica una mayor seguridad jurídica

de la vivienda.

- COPEVI continúa como asesor de la Cooperativa para asistir en resolver cualquier problema que se presente.
- Los copropietarios manifiestan que ahora ya tienen "un patrimonio para sus hijos".

Por tanto: "la casa propia" (o en copropiedad), "el patrimonio para los hijos" y "el progreso" han estado presentes en el proceso de la práctica de adquisición de vivienda por los inquilinos.

La inseguridad física y jurídica de la vivienda fueron las causas principales para que los inquilinos se organizaran con personería jurídica para la adquisición de la vecindad en que habitan (actualmente habitan como copropietarios), asegurando de esta manera la permanencia en el barrio.

A partir de la adquisición de la vecindad, los copropietarios se han responsabilizado de la vecindad a través de la forma de organización y estatuto legal de cooperativa. En esta Cooperativa existe la cooperación de sus miembros de los distintos consejos y comisiones.

En el caso de Tepito, la primera hipótesis referente a lo que en un principio se pensó que disminuiría la inseguridad física y jurídica en realidad desaparece ya que al ser propietario no

existe más la amenaza de desalojo ni el deterioro de las viviendas por falta de mantenimiento; ya que en esta Cooperativa existe un alto grado organizativo. Se obtuvo un crédito amplio para mejoramiento de vivienda con lo cual la seguridad física de la vivienda aumenta.

La segunda hipótesis que hace alusión a las causas o motivos para la adquisición de la vivienda se cumple, pues se tiene una visión de "progreso" al adquirir una "casa propia" como "patrimonio familiar" que se puede legar.

Los tres agentes sociales más importantes en la práctica de adquisición de vivienda por los inquilinos, se relacionan en la fijación de los precios de los predios de la siguiente forma:

- El propietario.- que colaboró sosteniendo el precio.
- Los inquilinos.- que unidos por una comunidad de intereses luchan por la adquisición de la vecindad.
- El Estado.- que a través de la institución financiera FONHAPO, otorga el crédito para la adquisición y mejoramiento de la vivienda.

En este caso la intervención o participación de los partidos políticos consistió en la promesa del PRI de pintar la vecindad y el partido no cumplió.

5.2. Sociedad Cooperativa Frente Unido de Mujeres de la Colonia Roma, S.C.L.

Modos y formas de organización

Esta sociedad cooperativa se constituyó como tal debido a:

- La escasez de vivienda.
- Aumento desmedido de un 100% en la rentas.
- La fuerte presión del propietario.
- Lanzamientos.
- La demanda de esta organización es contratar el crédito con FONHAPO como cooperativa, pero posteriormente obtendrá el régimen de propiedad en condominio.
- Inicialmente la organización estaba integrada por 32 socios, posteriormente contó con 20 socios.

La adquisición de vivienda

Para la adquisición de este edificio, la delegación Cuauhtémoc proporcionó la asesoría. La institución encargada del financiamiento público ya no otorga el crédito para mejoramiento de vivienda.

La organización no precisó el número de viviendas bajo el régimen de congelación de rentas sin embargo mencionó la existencia de viviendas con contratos de muy bajo precio con antigüedad de más de cuarenta años (1985); por lo cual se supone la existencia de viviendas con renta congelada.



En este caso la primer hipótesis se cumple al acabar con los lanzamientos en tanto a la seguridad jurídica de la vivienda.

Por lo que respecta a la seguridad física, el deterioro de las viviendas no es considerado como problema. No existe en la organización afiliación con partido alguno sin embargo sí participan en actos del partido oficial y han recibido asesoría de este partido. Participan en actos del Partido Mexicano de los Trabajadores (PMT) y han recibido apoyo de este partido. La manta que se lee con la demanda de expropiación del edificio (1985 antes de los sismos de septiembre) fué proporcionada por este partido de oposicion.

En este caso la organización se relaciona con el PRI y el PMT recibiendo apoyo de ambos partidos así como asistiendo a sus actos respectivamente conforme a los intereses de la cooperativa.

La segunda hipótesis se cumple en tanto el "patrimonio familiar" y "ser propietarios" está presente en la práctica de adquisición de vivienda por los inquilinos.

La relación de este FRENTE de MUJERES con el propietario es de conflicto con fuertes discusiones seguidas por ausencia de diálogo. Respecto a la fijación del precio del predio; se llega a un acuerdo quedándose el propietario con reserva de dominio de cinco departamentos y cinco locales comerciales.

### 5.3. Edificio Condesa Sociedad Cooperativa.

"Inquilinos del Edificio Condesa, A.C."

(anteriormente hasta noviembre de 1983).

El "Edificio Condesa, Sociedad Cooperativa," posee esta personería jurídica actualmente.

#### Modos y Formas de Organización

La causa de la integración de la organización como asociación Civil fue:

- El alza de las rentas hasta en un 120% y la decisión de luchar legalmente en contra de ese aumento.
- La existencia de presiones y amenazas de desalojo.
- Abandono en el mantenimiento del edificio.
- Durante el proceso de adquisición del edificio por los inquilinos se tomó la decisión de cambiar de personería jurídica (Asociación civil a Sociedad Cooperativa).
- Faltan aún algunos trámites para que quede integrada la Cooperativa según marca la Ley de Cooperativas.

Las demandas de la organización anterior a la adquisición, como Asociación Civil fueron:

- Ser consultados y sobretodo tomado en cuenta en las prácticas de planeación popular.
- El participar en la determinación de los usos del suelo.
- La integración de los inquilinos del Edificio Condesa con los colonos de la Colonia Condesa.

Las demandas de la organización durante el proceso de integración de la Cooperativa fueron:

- La creación de un organismo de inquilinos con mayor independencia de la delegación del D. D. F.
- El logro de la personería jurídica de la Sociedad Cooperativa.
- La obtención de régimen de propiedad en condominio como forma de tenencia última y al obtenerlo la Cooperativa desaparece.

La toma de decisiones en la organización es por parte de la asamblea.

La mesa directiva actual está integrada por:

Presidente, Secretario y Tesorero quienes son los gestores, así como proponer acciones a la Asamblea la cual ha otorgado voto de confianza a estos tres representantes de la Asociación.

El presidente de la Cooperativa informa que la opinión del Presidente de dicha Cooperativa ejerce influencia en la toma de decisiones en la Asamblea integrada por 215 miembros.

La adquisición de vivienda

El Promotor de la compra es FONHAPO.

Esta organización está asesorada por un grupo legal facilitado por un diputado del PRI, asesor de la CNOP.

La documentación se encuentra en SEDUE esperando contratar el crédito para la adquisición; ya que el crédito para mejoramiento no se ha solicitado.

Se afirma que no se contempla la posibilidad de traspasos en un plazo de cinco años. Siendo el número total de viviendas 226 en Copropiedad.

La Cooperativa informa que se piden cinco años para que la vivienda se pueda vender pero en un caso particular; la Cooperativa lo analizaría.

La mayoría de los inquilinos que estaban en proceso de compra en esta Cooperativa estaban comprometidos con el PRI y participaban con miembros del partido en las juntas de vecinos. Se mencionó como apoyo la presencia de funcionario público que habitaba en el edificio.

Se mencionó que no se permitió que un partido de oposición entrara al edificio a hacer campaña política; sin embargo la organización recibió apoyo de otros partidos políticos a nivel personal con uno de sus miembros.

El precio del predio fué fijado mediante solicitud de un avalúo por parte de los inquilinos siendo el propietario quien fijó el precio. La Cooperativa puede diferir el pago de impuestos, por tal razón, ésta aceptó pagar la diferencia existente a favor del

propietario, pretendiendo que este les financiará a dos años. Los agentes sociales: inquilinos y propietarios se relacionan con beneficios económicos para ambos.

En este caso particular los dos agentes antes mencionados tendrán que relacionarse con varias y diferentes instituciones para el financiamiento Público para la adquisición de las viviendas considerando el alto número de éstas. En este edificio en particular los inquilinos están muy conscientes del mantenimiento y buena conservación de él ya que es una joya arquitectónica, con una construcción muy sólida y espacios privados y comunes de dimensiones muy grandes. Por ser éste un número tan elevado de viviendas que solicitaban el crédito, éste iba a ser otorgado por tres instituciones según correspondiera el empleo del inquilino.

Sin embargo existen algunos inquilinos que no creían en el logro de la obtención del crédito y no querían comprar. Otros llegaron a un arreglo personal con el propietario. Otros por que habitan viviendas de rentas congeladas no quieren adquirir.

Existían inquilinos extranjeros que no podían comprar.

"Los inquilinos pensaban que al ser propietarios se cuidaría más, por lo tanto se es más responsable del predio.

En este caso particular del Edificio Condesa los inquilinos quieren permanecer en tan excepcional y bien ubicado Edificio así como en "La Colonia". No piensan en pedir crédito para mejoramiento ya que el edificio está excepcionalmente bien

construido.

En una época sí vivieron la inseguridad jurídica; sin embargo en los últimos años no ha sido un problema significativo. Lo anterior se debe a que los inquilinos pertenecen a una clase social superior a la de los otros casos y por lo tanto tienen mayor oportunidad de poder defender sus derechos. La inseguridad física de la vivienda no ha existido en este Edificio ya que se trata de uno con excepcional alta calidad en la construcción. La segunda hipótesis no se cumple del todo ya que la causa principal para la adquisición es que los habitantes de las viviendas sean más responsables, así como permanecer en el Edificio con alto grado de seguridad física y ubicación de la vivienda.

Aunque no todos los miembros pertenecen al PRI, en conjunto.

La organización está comprometida con el partido.

Las cercanas y buenas relaciones con miembros de dicho partido le han hecho menos difícil los trámites.

De los nueve casos existentes de viviendas de renta congelada, cinco casos habían sido persuadidos para la adquisición de sus viviendas. Lo anterior se entiende ya que en este edificio no existe inseguridad física al no haberse permitido el deterioro del mismo.

#### 5.4. Asociación de Residentes del Edificio Baja California, A.C.

##### Modos y formas de Organización

Esta organización tiene la personería jurídica de Asociación Civil. Se constituye como tal para la adquisición del edificio por medio del financiamiento público. El coordinador y gestor de la organización manifestó la no existencia del presidente en la asociación; la cual está integrada por: Secretario, Tesorero y Vocales y dos personas de relaciones públicas para trámites.

Las demandas de la organización anteriores a la compra fueron:

Adquirir crédito para el mejoramiento de la vivienda que incluye la construcción de una cisterna. La demanda posterior a la adquisición fué el dar el mantenimiento necesario al edificio. en cuanto a la toma de decisiones en la organización, ésta se lleva a cabo por medio de una junta. La organización está integrada por 18 socios .

##### Adquisición de Vivienda

El promotor de la adquisición fué FONHAPO; Sus asesores fueron: un asesor jurídico de partido de oposición; a quien se cambió por otro asesor jurídico para la adquisición del edificio; CENVI fué la institución de Asesoría Técnica.

En el presente caso la primera hipótesis se cumple totalmente en cuanto a la disminución de la inseguridad jurídica en que vivían. No sólo disminuye si no que se acaba totalmente. En cuanto a la

seguridad física de la vivienda ésta mejora a través de la obtención del crédito para mejoramiento de vivienda en un grado medio ya que es posible construir las reparaciones más urgentes así como una cisterna la cual permite disminuir el problema de un servicio (suministro de agua). La obtención fué de un crédito bajo. Los dos casos existentes bajo el régimen de congelación de rentas fueron adquiridos por sus inquilinos finalmente es de suponer que el deterioro de estas viviendas (dos) se controlará mediante el mantenimiento que los actuales propietarios le proporcionen.

Esta organización con poder política considera que su estrecha relación con representantes del gobierno influyó en la obtención rápida del crédito.

La intervención del partido de oposición consistió en proporcionar asesoría jurídica anterior al proceso de compra.

Esta organización solicitó varios avalúos bancarios fué de esta manera como el propietario aceptó finalmente el avalúo más bajo.

La segunda hipótesis no se cumple en este caso (por lo menos con nuestros entrevistados representantes de la Asociación Civil) ya que las causas mencionadas para la adquisición del edificio fueron: Escasez de vivienda en renta, y oportunidad excepcional de adquirir el edificio con el avalúo más bajo.

#### 5.5. Alfonso Troyo de la Llave, A.C.

##### Modos y Formas de Organización

Esta organización tiene la personería jurídica de Asociación



Civil; cuya causa de integración fué la adquisición de la vecindad ante la existencia de la amenaza de desalojo. Su forma de organizaación y estatuto legal son las que marca la personería jurídica de Asociación Civil.

Las demandas de la organización anterior a la compra fueron:

- Obtención del crédito para la adquisición de la vecindad.
- Fondo de ahorro para el mantenimiento y mejoramiento, (éste último, resulta de prioridad ya que el estado físico de esta vecindad es de deterioro en alto grado ya que se pueden apreciar las profundas grietas, goteras y desmoramiento).

El número de socios que integran la organización es 14.

#### Adquisición de vivienda

El asesor de esta organización fué FONHAPO, institución que ya no otorgaba crédito para mejoramiento de vivienda (situación antes de los sismos de 1985). En esta vecindad existían 14 viviendas y dos accesorias bajo el régimen de congelación de rentas. Este es el único caso que presenta un estado de alto grado de deterioro de toda la vecindad, por lo cual se puede afirmar que las rentas congeladas son causa de deterioro de las viviendas. Al no obtener crédito para mejoramiento de la vivienda se cuestiona los límites y alcances de el fondo de ahorro dado el estado de alto grado de inseguridad física de la vivienda. Se puede suponer que la hipótesis primera sobre la seguridad física de la vivienda no se cumpliría aún con el fondo de ahorro. En lo que respecta a la inseguridad jurídica, no se avisa una solución ya que es

cuestionable el que los inquilinos, los cuales tienen todas sus viviendas bajo el régimen de congelación de rentas estén convencidos de adquirir las viviendas.

La intervención de el PRI ha consistido en otorgarles materiales para el deficiente o muy bajo grado de mantenimiento de la vecindad. Esta donación u otorgamiento de materiales por el partido puede deberse a que en esta vecindad existe una imprenta que colabora con el partido oficial.

Existen dos inquilinos que participan en actos del PRI, en este caso el propietario sugiere la venta y el precio de la vecindad pagando únicamente el valor del terreno. Lo anterior se entiende ya que el propietario de una vecindad en la cual todas las viviendas tienen rentas congeladas no puede realizar la inversión del (terreno) predio, esto desde la optica del propietario.

#### 5.6. Acción y Unidad, A.C.

##### Modos y Formas de Organizanización

Esta organización tiene la personeria jurídica de Acción y Unidad, Asociación Civil; teniendo como causa de integración de la organización la adquisición de la vecindad. La forma de organización es la de estatuto legal de una Asociación Civil con mesa directiva, etc.

Las demandas de la organización anteriores a la adquisición de la vecindad eran:

- Adquirir la Vecindad.
- Hacer las principales reparaciones a través del crédito para mejoramiento de vivienda.
- La demanda posterior a la adquisición es:
- La tercera y última parte del crédito para mejoramiento de vivienda.
- La toma de decisiones es por mayoría de votos.

Son 42 socios (un jefe de familia y un beneficiario por vivienda o accesoria).

#### Adquisición de Vivienda

En esta organización existía un alto grado organizativo ya que cuentan con los siguientes asesores:

- PSUM proporciona la asesoría jurídica.
- El Taller 5 de Arquitectura del UNAM proporciona asesoría técnica.

Dado el alto grado y calidad de las asesorías jurídica y técnica de la Asociación y no obstante la existencia de orden de deshajo. En este caso FONHAPO había determinado el buen estado de la estructura de la vecindad asimismo no obstante la existencia de dos viviendas bajo el régimen de congelación de rentas se pudo apreciar el mejoramiento de la vivienda por tanto: La primera hipótesis sobre la disminución de la inseguridad física y jurídica de la vivienda sí se cumplió totalmente. la obtención del crédito para mejoramiento de vivienda fué decisivo

para que se cumpliera esta hipótesis.

Sobre la intervención de partidos políticos esta asociación civil fué asesorada por el PSUM durante el proceso de adquisición de la vecindad. Los representantes o miembros de la mesa directiva asistieron a reuniones organizadas por el PSUM con inquilinos para que éstos, platicaran su experiencia de haber sido asesorados por este partido político. Por lo anterior se puede suponer que el PSUM trata de incrementar la afiliación política del partido a través de los buenos resultados de la asesoría proporcionada a los inquilinos para la adquisición de el edificio o vecindad en que habitan.

En cuanto a la relación de los agentes sociales: el propietario fijó el precio; los inquilinos aceptaron y la institución del FONHAPO otorgó los créditos para la adquisición y mejoramiento de la vivienda.

En este caso la segunda hipótesis no se cumple ya que estos inquilinos y sobre todo los de la mesa directiva tienen gran objetividad sobre el precio de las viviendas y accesorias por lo que se han asesorado ampliamente para proteger su inversión.

#### 5.7. Asociación de Defensa Inquilinaria.

Durante el segundo foro inquilinario realizado por el Frente Nacional de Inquilinos en marzo de 1983 se señaló: "la incongruencia de que se apoyen las cooperativas de inquilinos para que opten por la compra de las viejas vecindades, porque no se establecen los precios que regirán los procesos de compra-

venta".(1)

"Es por demas incongruente que se gasten grandes cantidades en publicidad y propaganda para tratar de convencer a los inquilinos, a través de las delegaciones políticas de las bondades que le representan".(2)

La presión que las organizaciones de defensa inquilinaria han ejercido a llevado a que los propietarios negocien directamente con ellos aunque no siempre ocurre así.

La respuesta de los inquilinos frente a los conflictos inquilinarios ha sido básicamente de resistencia; y de continuar viviendo en la zona que habitan.

En este punto de la investigación se hace mención a las Asociaciones de Defensa Inquilinaria como son las de las colonias Morelos, Guerrero, etc. que han surgido por diversas causas, entre ellas se encuentran los intentos de desalojo en las colonias populares cuyo suelo tiene un algún valor comercial.

Estas Asociaciones han planteado objetivos concretos como respuesta a la ofensiva del Estado de revalorización de zonas habitacionales. Estas organizaciones tienen clara conciencia de que el desplazamiento de los inquilinos produce cambios de uso del suelo que se estan llevando a cabo dentro de la política urbana de renovación-revalorización de la zona Centro de la

Ciudad. No obstante esto su influencia en la correlación de fuerzas políticas es limitada.

Estas organizaciones defienden su derecho a la vivienda y he intentan romper con lo que ellos consideran la falacia de la figura de reelación entre iguales. Por tanto, están concientes de que los inquilinos son la parte en desventajas.

## CITAS

## CAPITULO 5

1. "El día", Metrópoli. 3 de marzo de 1985. La ley Inquilinaria no resuelve el problema de los arrendatarios: FNI.
2. Ibid.

## Variables Principales

Temas	1/ Inseguridad física y jurídica de la vivienda	2/ Causas para la adquisición de la vivienda	3/ Relación de agentes sociales	4/ Intervención de partidos políticos PRI y de oposición	Número de viviendas de rentas congeladas
Casos					
1) Cooperativa de Vivienda Unión y Esfuerzo de Tepito S.C.L.	La inseguridad jurídica fue causa de organización después de la adquisición esta desaparece	- Obtener "un patrimonio" - Llegar a ser propietarios no inquilinos	Estrecha relación entre los 3 agentes para la adquisición el propietario sostuvo el precio del predio	relación no muy estrecha con el PRI ausencia de partido de oposición	1 caso el de la vivienda del Presidente de Cooperativa
2) Sociedad Cooperativa Frente Unido de Mujeres de la Colonia Roma	- Se acaban los lanzamientos - El deterioro no es considerado un problema significativo	- Escasez de vivienda - Aumento desmedido de rentas 100% - Presión del propietario (lanzamientos)	Relación conflictiva entre inquilinos y propietarios	Relación y apoyo con el partido oficial y el P.M.T.	Existen contratos de más de 40 años bajos
3) Edificio Condesa Sociedad Cooperativa	- No existe inseguridad física - Actualmente no existe inseguridad legal	- Alza de rentas hasta del 120% - Luchar legalmente - Amenazas de desalojos	- Relación positiva entre propietarios e inquilinos - Como cooperativa podían obtener más rápido el crédito	- no afiliados pero si comprometidos con el PRI - Asesorados legalmente y jurídicamente por el PRI	9 casos 5 han sido persuadidos de adquirir
4) Asociación de Residentes del Edificio de Baja California	Mejora la inseguridad física con la obtención de crédito	- Obtener crédito para mejoramiento - Escasez de vivienda en renta	- Relación positiva - Propietario acepto evaluar más bajo	Partido de PSUM u oposición asesoró jurídicamente antes de la adquisición	Los dos casos finalmente adquirieron
5) Alfonso Irujo de la Llave A. C.	Todos los casos se encuentran bajo el régimen de congelación de rentas	- Fondo de ahorro para mejoramiento de la vivienda - Amenazas de desalojo	Negociación entre propietarios e inquilinos venta como terreno	PRI otorgó materiales para mantenimiento de la vivienda	Todas las 14 viviendas y 4 accesorias
6) Acción y Unidad A.C.	No ha Existido inseguridad física la jurídica se acabó con la adquisición	Adquisición de viviendas de la vecindad	- Relación positiva entre los 3 agentes - Se otorgaron créditos	PSUM asesoró el proceso de adquisición	2 casos



## **CAPITULO 6. CONSIDERACIONES FINALES**

## 6. CONSIDERACIONES FINALES.

Si se atenúa la conflictiva inquilinaria. Es a través de la segunda intervención del Estado en la problemática del alquiler de vivienda que se atenúa esta conflictiva.

Es a través del sistema de financiamiento del FONHAPO principalmente (aunque también Fovissste e Infonavit<sup>1</sup>) que esta práctica de adquisición de vivienda por los inquilinos se posibilita.

El Estado ante la incapacidad de dar mantenimiento a viviendas de construcciones con un número significativo de años de haber sido construidas y por lo tanto, de deterioro, hace que cada nuevo propietario (anteriormente inquilino) se responsabilice de su vivienda disminuyendo así el problema de deterioro urbano que representan las rentas congeladas.

1. La inseguridad física varía en distinto grado en cada caso antes de la adquisición de la vivienda; disminuyendo la inseguridad después de la adquisición de la misma. Cabe mencionar el caso N° 6 de Acción y Unidad, A.C.; ésta vecindad fué la única que contó con la Asesoría Técnica del Taller 5 de Arquitectura de la UNAM; el cual supervisó las tres etapas en

<sup>1</sup> Dado el alto número de viviendas, 226 en total, en el caso del Edificio Condesa Sociedad Cooperativa.

que el crédito para mejoramiento de vivienda fué otorgado por el FONHAPO a esta Asociación Civil; y la cual menciona el mejoramiento de la vivienda como significativo. No por haberse encontrado en estado de inseguridad física; sino por el grado significativo de mejoramiento que se ha llevado a cabo con éxito.

El caso No. 5 Alfonso Troyo de la Llave, A.C. es un caso de absoluto y alto grado de deterioro en el cual las 14 viviendas y las 4 accesorias se encuentran bajo el régimen de congelación de rentas. Con lo anterior se confirma que las rentas congeladas son causa de deterioro urbano.

En el caso No. 3 Edificio Condesa Sociedad Cooperativa no existe inseguridad física; por el contrario es un edificio con alta calidad en la construcción.

En el CAPITULO 5. ESTUDIOS DE CASO ya están incluidas en cada caso estas consideraciones finales por lo tanto las siguientes consideraciones se harán de una forma más general.

La inseguridad jurídica se eliminó con la adquisición de vivienda por los inquilinos en los casos No. 1, Cooperativa de vivienda Unio y Esfuerzo de Tepito, S.C.L.; No. 4, Asociación de Residentes del Edificio Baja California A.C. y No. 6, Acción y Unidad A.C. En lo que respecta a los casos No. 2, Sociedad Cooperativa Frente Unido de Mujeres de la Colonia Roma y No. 5,

Alfonso Troyo de la Llave, A.C.; la inseguridad jurídica continuaba ya que aún no se habían contratado los créditos. En el caso No. 3, Edificio Condesa Sociedad Cooperativa; la inseguridad jurídica dejó de existir por medio de mejorar, las relaciones mediante diálogos entre inquilinos y propietarios aunque no se había contratado el crédito; sin embargo estaba a punto de contratarse y la resolución era de adquisición del edificio por los inquilinos, es decir, estos ya tenían la actitud de propietarios.

En las viviendas bajo el régimen de congelación de rentas no existía inseguridad jurídica ya que el decreto de la congelación de rentas otorga seguridad en el uso y goce de la vivienda.

2. Los inquilinos quieren pasar a ser propietarios. Las causas para la adquisición de vivienda por los inquilinos son:

- Principalmente la inseguridad jurídica.
- Amenaza de lanzamientos, desalojos.
- "La Casa Propia", "El Patrimonio Familiar"; están presentes en la adquisición de vivienda por los inquilinos.
- Escases de vivienda.
- Aumentos desmedidos en las Rentas.
- Obtener crédito para mantenimiento y mejoramiento de vivienda.
- Ser propietarios y punto.

3. En cuanto a la relación de los tres agentes sociales: inquilinos, propietarios y sistema financiero (Estado), es una práctica que a todos conviene; exceptuando a los inquilinos que habitan las viviendas bajo el régimen de congelación de rentas.

El problema de la sanción de una ley inquilinaria es hoy vigente, no obstante que el 7 de febrero de 1985 entró en vigor el decreto de 14 reformas y adiciones a diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento que incide en las relaciones de los inquilinos-propietarios. Dista mucho de ser una reforma inquilinaria, sin embargo, en este decreto; la regulación del arrendamiento queda establecida en relación con los aumentos al salario mínimo. Se autorizaron incrementos en las rentas del 85% del aumento al salario mínimo. Es en la sanción de una ley inquilinaria en que los tres agentes sociales: Los propietarios, los inquilinos y el Estado regulen los puntos de conflicto de sus respectivos intereses.

El único caso en el cual se encontraba la existencia de conflicto de orden legal, seguido por ausencia de diálogo, etc. es en la organización inquilinaria del caso No. 2 Sociedad Cooperativa Frente Unido de Mujeres de la Colonia Roma, (aún no habían logrado contratar el crédito para la adquisición del edificio).

Los propietarios ya pueden realizar su inversión económica. Anteriormente no era posible ya que a ningún agente inmobiliario,

le podía interesar adquirir una vecindad o un edificio en el cual, por el mismo precio adquiriría los problemas que los inquilinos representan en la óptica del propietario:

- El inquilino no desocupar o no abandonar la vivienda al término del contrato.
- No pagar el precio del alquiler puntualmente, etc.

A los inquilinos que adquieren la vivienda; al ser propietarios les conviene porque de este modo aseguran la permanencia en el barrio. Cabe señalar que a los inquilinos del centro de la ciudad es a quienes les conviene en mayor grado considerando la infraestructura y el equipamiento con que cuenta esta zona.

Los actuales propietarios, anteriormente inquilinos; con ingresos medios podrán dar mantenimiento a la vivienda; no así los inquilinos de ingresos bajos.

La inseguridad jurídica de la vivienda se elimina en cuanto el inquilino adquiere la vivienda en que habita. Acaba con los desalojos y los lanzamientos.

El Estado, mediante el Sistema de Financiamiento a través del FONHAPO logra que disminuya la vivienda deteriorada al disminuir el número de viviendas bajo el régimen de congelación de rentas, es decir: Con el mismo número de viviendas existente estas cambian de forma de tenencia (el mismo stock); cambia de vivienda

en alquiler a vivienda en propiedad cooperativa o vivienda en propiedad privada como asociación civil.

4. La encuesta reveló una mayor participación e intervención de los partidos políticos. Principalmente y en mayor grado del partido oficial. En menor grado está la presencia de dos partidos de oposición. Por lo tanto, esta práctica de adquisición de vivienda por los inquilinos es utilizada por algunos partidos políticos para incrementar la afiliación política a éstos. Los partidos de oposición tratan de ganar la afiliación política y el partido oficial de reforzarla.

Esta práctica de adquisición de vivienda por los inquilinos tuvo una promoción por parte de la Delegación Cuauhtémoc; en la cual se promovía la forma de tenencia de cooperativa, ésta para no especular; sin embargo la personería jurídica que finalmente prevalecerá es la de régimen de propiedad en condominio. A diferencia de los programas posteriores a los sismos de 1985, en los cuales, la forma de tenencia que se promueve y prevalece es la de régimen de propiedad en condominio. Por tanto, el Estado ya había activado a los inquilinos para pasar de inquilinos a propietarios; siendo esta práctica un antecedente de los programas posteriores a los sismos de 1985.'

Nota. El Estado recibía menores ingresos por las viviendas de renta congelada de lo que actualmente recibe por las viviendas en propiedad.

## BIBLIOGRAFIA.

1. Berra Stoppa, Erika. "Estoy en Huelga y no Pago Renta". Habitación. Problemas de la Vivienda y Urbanismo. FOVISSSTE. Año 1. Num. 1, México, D. F., enero-marzo 1981.
2. Castells, Manuel. "Crisis Urbana y Cambio Social", Siglo XXI México, D. F., 1981.
3. Coulomb, René. "Luchas populares por el Control Social de la Tierra Urbana". Habitación. Problemas de Vivienda y Urbanismo. FOVISSSTE. Año 2 Num. 7/8 México, D.F., julio-diciembre 1982.
4. Coulomb, René. "Vivienda en Renta y Dinámica Habitacional en la Ciudad de México". Procesos Habitacionales en la ciudad de México. UAM y SEDUE. Cuadernos Universitarios 51, México, D. F., marzo 1989.
5. Coulomb, René. "Encuentro para la Vivienda". Mimeo.
6. COPEVI. Investigación sobre Vivienda. II "La Producción de Vivienda en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México". México, D. F., 1977.



7. COPEVI. Investigación sobre Vivienda. III "Las Políticas Habitacionales del Estado Mexicano". México D. F., 1977.
8. COPEVI. "Inquilinato: Mitos y Realidades". Dinámica Habitacional. III Epoca Num. 12, México, D. F., febrero, 1977.
9. COPEVI. "Ideología y Vivienda". Dinámica Habitacional. III Epoca, México, D. F., noviembre, 1975.
10. Moctezuma, Pedro. "1era Declaración Pública de la CONAMUP". Testimonios, UAG, Año 1 Num. 1. Mayo, 1983.
11. Portillo, Alvaro J. "Las Alternativas de Alquiler de Vivienda". Habitación. Problemas de Vivienda y Urbanismo. FOVISSSTE. Año 1. Num. 1. México, D. F., enero-marzo 1981.
12. Portillo, Alvaro J. "El Arrendamiento de Vivienda en la Ciudad de México". Cuadernos Universitarios Num. 5. C.S.H. UAM. México D. F., Iztapalapa, 1984.
13. PRI. Iniciativa de Regulación de Rentas por parte del Estado, sobre bienes inmuebles destinados para la habitación, locales comerciales e industriales en pequeño. México, D. F., 1ero agosto, 1983.

14. SAHOP Programa Nacional de Vivienda. México, D. F., 1979.
15. Periódicos "El Día" y "Uno más Uno".
16. Ramírez Saiz, Juan Manuel. "La Ideología Urbana". Habitación. Problemas de Vivienda y Urbanismo. FOVISSSTE. Año 1. Num. 4, México, D. F., octubre-diciembre 1981.
17. Schteingart, Martha, Garza, Gustavo. "La Acción Habitacional del Estado de México". Colección: Centro de Estudios Económicos y Demográficos. El Colegio de México. México, D. F., 1978.
18. Schteingart, Martha. "El Sector Inmobiliario y la Vivienda en la Crisis". Comercio Exterior. Banco Nacional de Comercio Exterior, S.A. Volumen 34, Num. 8. México, D. F., agosto, 1984.